

Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 29.07.2020

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

Raumordnung

Sofern die im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung vom 17. Juni 2020 ermittelten raumordnerisch zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen die Planung.

Städtebau

Ich weise darauf hin, dass Vorhaben im verbleibenden Mischgebiet nur dann zulässig sind, wenn weiterhin das gebietstypische Mischungsverhältnis erreicht wird.

Bei einer Festsetzung eines Kerngebietes muss die Zweckbestimmung gewahrt sein. Wegen der Festlegung der Zweckbestimmung des Kerngebietes nach § 7 Abs. 1 BauNVO, dass es vorwiegend der Unterbringung der Handelsbetriebe und zentralen Einrichtungen dient, prägen diese Betriebe und Einrichtungen das Kerngebiet zumindest überwiegend. Anstelle der Ausweisung eines Kerngebietes kommt daher die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO in Betracht.

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, dass die mit der raumordnerischen Beurteilung ermittelten Verkaufsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden. Grundlage für die zulässigen Sortimente ist die im Papenburger Einzelkonzept aufgeführte Papenburger Liste. Darüber hinaus wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3 a Baugesetzbuch (BauGB) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die aus der raumordnerischen Beurteilung ermittelten Sortimente und Verkaufsflächen werden damit auch Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Im verbleibenden Mischgebiet besteht weiterhin ein gebietstypisches Mischungsverhältnis aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Das Stadtzentrum ist geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in den Erdgeschosszonen sowie Büro, Verwaltung und Wohnen in den

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Wasserwirtschaft

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwasser aufzulegen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse zur geplanten 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 Bauleitplanverfahren, entsprechend zu beantragen.

Hinweis:

Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

Obergeschossen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Projekt mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Als Folgenutzungen sind in den Obergeschossen aber auch alternative Nutzungen wie Büros oder Arztpraxen denkbar. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie, kirchliche und kulturelle Einrichtungen und Verwaltungsgebäude. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die Maßgabe dieses Bebauungsplanes soll sein, dass in einem Teilbereich des MK (MK 2) Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss zulässig sind. Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet und in seiner Umgebung wird die Auffassung vertreten, dass der Gebietscharakter eines Kerngebietes gewahrt wird.

Ein Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers befindet sich in Vorbereitung. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser aufzufangen und in einem Stauraumkanal unter den Stellplätzen zurückzuhalten. Es kann dann gedrosselt an die nächste Vorflut abgegeben werden. Ein entsprechender Antrag wird bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich der Stadt Papenburg. Im Norden wird das Plangebiet von einer öffentlichen Parkplatzfläche begrenzt. Die Parkplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt, wird jedoch von einigen Einzelbäumen durchgrünt. Im Osten bildet die Bebauung der Straße „Hauptkanal re.“ die Plangebietsgrenze, wobei sich das Flurstück 638 als extensiv gepflegte Grünfläche (Baulücke) darstellt. Im Süden schließen unbebaute Grundstücke an. Die Grundstücke (Flurstücke 643/ 1, 639/ 3, 643/ 3 tlw.) weisen z.T. schutzwürdige und erhaltenswerte Altbaumbestände auf. Im Westen begrenzt die Straße „Am Stadtpark“ das Plangebiet. Das Plangebiet selbst ist sowohl unbebaut als auch unversiegelt. Die Grundfläche des Plangebietes wird von einer Vegetationsdecke aus Kraut-, Strauch- und Baumstrukturen in unterschiedlichen Größen und Ausprägungen eingenommen.

Naturschutzfachliche Belange:

Die Auswertung eines aktuellen Luftbilds macht deutlich, dass die Grundfläche (Flurstücke 640/ 2, 641, 642) von einer vielfältigen und strukturreichen Vegetationsdecke eingenommen wird. Die Grundfläche erfüllt wichtige Funktionen als Lebensraum, Rückzugsgebiet, Brut- und Nahrungshabitat zahlreicher Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Kleinsäuger etc.), dient bei der Regulierung des innerörtlichen Kleinklimas als Kaltluftinsel, filtert Feinstäube aus der Luft und trägt zur Speicherung von Stickoxiden bei. Die Funktionen stehen in engen Wechselwirkungen mit den Funktionen der Grünstrukturen auf den benachbarten Grundflächen, wodurch sich wiederum wertvolle Synergieeffekte einstellen. Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gehen sowohl die Grün- und Gehölzstrukturen als auch die mit den Strukturen verbundenen Funktionen, Wechselwirkungen

Die Bestandsbeschreibung des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 45/B „Stadtmitte, Hauptkanal rechts“ und 45/G „Stadtmitte – Hauptkanal rechts zwischen und Friederikenplatz“. Wie bereits die Namen der Bebauungspläne ausdrücken, befindet sich das Plangebiet in der Stadtmitte. Im Bebauungsplan Nr. 45/G ist das südliche Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Planerischer Leitgedanke ist eine straßenbegleitende Bebauung mit einer gemischten Nutzung in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise. Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen gehen daher nicht aufgrund der vorliegenden Planung verloren, sondern eine Überbauung wäre bereits nach dem bestehenden Planungsrecht möglich.

und Synergieeffekte verloren.

Im Sinne des (§ 13 BNatSchG) gilt es daher 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 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. In diesem Fall ist das Augenmerk auf die heckenartige Gehölzstruktur entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu legen.

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 unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biototypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.

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 Biototypen zu orientieren.

Planungsgrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 45 G, in dem bereits eine überbaubare Fläche ausgewiesen wurde. Der Vorhabenträger konnte sich daher darauf verlassen, dass sein Grundstück gemäß der gültigen Rechtslage bebaubar ist. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aus diesem Grund bilden die bereits überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 G die Grundlage für zu beurteilende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die bestehenden Bäume, die aufgrund der Nähe zum neuen Gebäude oder der Neuordnung der Stellplatzfläche nicht erhalten werden können, werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt ersetzt. Bei der genannten im südlichen Plangebiet bestehenden Heckenstruktur handelt es sich um ein auswucherndes Knöterichgewächs, das nicht erhaltenswert ist.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund kann das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der vergleichsweise strukturreichen Beschaffenheit des Plangebietes (Ruderalvegetation, Altbaumbestände, Krautfluren, etc.) und der unmittelbar angrenzenden Altbaumbestände wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für erforderlich erachtet.

Die saP hat zumindest die Tiergruppen der Fledermäuse und der Brutvögel zu umfassen. Das Untersuchen weiterer Tiergruppen kann im Zuge der Begehungen (sog. Zufallsfunde) erfolgen. Für die saP sind mind. 6 Begehungen anzusetzen.

Forstfachliche Belange:

Die Strauch- und Baumbestände, die sich innerhalb des Plangebietes befinden oder unmittelbar angrenzen, sind nicht als Wald im Sinne des NWaldLG zu betrachten, sodass die Bauleitplanung keine forstfachlichen Belange berührt.

des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 6.000 qm große innerörtliche Fläche und ist damit kleiner als 20.000 qm. Die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Um die Auswirkungen auf den Artenschutz zu verifizieren und die Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu untersuchen wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt.

Die Potentialanalyse hat sich mit den Tiergruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien auseinandergesetzt. Zu diesem Zweck erfolgten zwei Fledermausbegehungen und eine weitere Begehung zur Beurteilung der Eignung als Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienlebensraum. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet für Amphibien kein Habitatpotenzial bietet und dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Gruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Gleiches gilt für die Gruppe der Brutvögel sofern eine Bauzeitenbeschränkung berücksichtigt oder eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird. Diese Vorgehensweise wird für die Betrachtung des Artenschutzes als ausreichend bewertet.

Der Hinweis, dass keine forstfachlichen Belange berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Da-

Die Anregung wird in der Weise berücksichtigt, dass der Hinweis entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.

Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Stichstraßen betroffen sind.

Wie bereits beschrieben, sind Stichstraßen nicht betroffen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

bei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Brandschutz

Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

Für das Gebäude wird ein Brandschutzkonzept erstellt und mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abgestimmt.

EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 10.07.2020

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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.

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.

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.

Durch die Planung ist eine Trafostation der EWE betroffen, Diese wird im Zuge der weiteren Planung an einen geeigneten Standort versetzt.

Durch das Versetzen ist eine Beeinträchtigung der Anlage nicht zu erwarten.

Wie bereits beschrieben ist eine Anpassung in der Weise erforderlich, dass eine Trafostation versetzt werden muss. Diese Arbeiten werden durch die EWE Netz GmbH durchgeführt bzw. koordiniert.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

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 EVVE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen und Bedenken bestehen.

Die EWE wird am weiteren Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise zur Anlagenauskunft und zur Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Kreisverband Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling, mit Schreiben vom 10.07.2020

Gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 55 bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" unter Berücksichtigung des nachstehenden Gesichtspunktes grundsätzlich keine Bedenken:

Der UV 104 "Ems IV" ist frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der UV 104 "Ems IV" wird - sofern erforderlich - frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren beteiligt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 09.07.2020

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich gemäß 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 Brockzetel.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-946-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum gegenwärtigen Planungsstand keine Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Papenburg, mit Schreiben vom 25.07.2020

Die breite Öffentlichkeit hat es aus einem Artikel der Ems-Zeitung am 4. Juli erfahren. Es ist ein großes Bauprojekt neben dem Nikolaipark geplant. Das lang verwaiste Grundstück zwischen dem Kirchengrundstück der Nikolaikirche und dem Parkplatz Rüther soll großflächig bebaut werden. Gedacht ist an eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen, an ein Erdgeschoss, versehen mit einem Aldi-Großmarkt von ca. 1.200 qm Verkaufsfläche, und darüber drei Obergeschosse mit 33 Wohnungen. Mit der Neuplanung des dazugehörigen Kundenparkplatzes beziffern sich die erwarteten Ausgaben auf 12 Millionen Euro. Ein stolzes Projekt, worüber manche vielleicht sehr erleichtert sind, fasst es doch mehrere Wünsche in einem zusammen.

Der Aldi-Markt in der Friederikenstraße wird mit Ende des Vertrages mittelfristig aufgegeben. Er ist nach Markteinschätzungen zu klein und zu alt. Das aktuelle Marketingkonzept des Discounters Aldi sei mit dieser Immobilie nicht mehr zeitgemäß umzusetzen. Jetzt ist man glücklich, einen noch zentraleren Bauplatz für einen modernen Aldi-Großmarkt gefunden zu haben. In der Tiefgarage sollen die Mitarbeiter von Aldi, Elektro Rüther und die Bewohner des Hauses parken. Der ebenerdige Parkplatz ist für die Kunden bestimmt. Der ehemalige Sandspielplatz am Hauptkanal zwischen Leder Hunfeld und Elektro Rüther wird die Verkaufsfläche von Elektro Rüther erweitern. Der bisherige Haupteingang von Elektro Rüther wird mit einer Passage zwischen Hauptkanal und Parkplatz ergänzt. So soll der Hauptkanal belebt werden. Die zahlreichen Wohnungen entsprechen dem Wunsch der Stadtplanung, nicht nur Baulücken zu schließen, sondern wieder mehr Bewohner in die Innenstadt zu holen. Schon spricht man von einer „Wahnsinnsbereicherung“ und

Die allgemeinen Beschreibungen zum geplanten Vorhaben, zum bestehenden Aldistandort sowie zu den bestehenden Nutzungen am Hauptkanal re. werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

einer Aufwertung des Hauptkanals mit Aldi als „Riesenfrequenzbringer“.

Aber es gibt Zweifel.

Zuallererst erfordert das Bauprojekt eine komplette Grenzbebauung auf einer Gesamtlänge von 76 Metern, davon ca. 45 Meter entlang der Außenkante des Nikolaiparks. Die Ausmaße der geplanten Grenzmauer sind nicht nur in der Länge, sondern auch in der Höhe beträchtlich. Allein die Mauer kommt auf 4,72 m plus einer Brüstung von 0,95 m auf insgesamt 5,67 m Höhe. Diese Mauer würde den lichten Nikolaipark zu einem schattigen Gefängnis werden lassen. Landeskirche und Kirchenvorstand sind sich einig, dass der Grenzbebauung und der damit verbundenen Baulast auf dem eigenen Grundstück NICHT zugestimmt wird. Im Ergebnis wird dann der geplante Bau mindestens drei Meter von der Grenze abgerückt werden müssen, wenn nicht sogar fünf oder sechs Meter, da sich der gesetzlich verpflichtende Abstand nach der gesamten Baukörperhöhe bemisst. Und diese beträgt insgesamt 13,82 Meter; eine Höhe, die die Nikolaikirche komplett dahinter verschwinden lässt. Allein der spitze Turm wäre noch zu sehen. Die stadtbildprägende Nikolaikirche (Baujahr 1870) wäre nach 150 Jahren aus der Sichtachse der Emszeitung / Stadtpark komplett verschwunden.

Verkehrstechnisch ist das Projekt ebenfalls zweifelhaft, wird sich doch der Kundenstrom des bisherigen Aldi-Marktes von der Friederikenstraße komplett und verstärkt in die Straße „Am Stadtpark“ verlagern. In Kombination mit dem schon jetzt hohen Durchgangsverkehr und den zahlreichen Schulbussen und Autos, die von und zum Mariengymnasium wollen, ist der regelmäßige Verkehrsinfarkt zu Stoß- und Arbeitszeiten sicher. Eine Ampelanlage würde für mehr Sicherheit, aber nicht für Entlastung sorgen können. Ein

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Grenzbebauung, der Gebäudehöhe und der fehlenden Sichtachsen auf das Kirchengebäude wurden mehrere Gespräche zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger, der Kirchengemeinde, den Vertretern des Denkmalschutzes und den Vertretern der Landeskirche geführt. Im Ergebnis wurde ein Kompromiss erzielt, der folgende Änderungen des Entwurfes umfasst:

- Reduzierung der Bauhöhe um das Staffelgeschoss.
- Abrücken des Gebäudes in Richtung der Straße „Am Stadtpark, dadurch öffnet sich ein Blickfenster von der Pater-Raskin-Straße aus auf die Nikolaikirche.
- Zum Kirchengrundstück wird der erforderliche Grenzabstand von 3m eingehalten. Die Mauer im Erdgeschoss erhält Fensteröffnungen, die Mauer wird gegliedert.
- Das umlaufende Band mit dem Aldi Emblem entfällt, damit zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen durch eine vertikale Gliederung eine gestalterische Einheit entsteht.

Zur Beurteilung der künftigen Verkehrsbelastung wurde das Planungsbüro SHP aus Hannover um eine Stellungnahme gebeten. Das Planungsbüro hatte auch den Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt neu aufgestellt. Im Zuge der Stellungnahme führt das Verkehrsplanungsbüro aus, dass die Umgebung des Vorhabens bereits jetzt durch den Geschäfts- und Straßenverkehr der Straße „Am Stadtpark“ bestimmt wird. Durch die Geschäftsverlagerung und -

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Rückstau ist sowohl in Richtung Ems-Center, als auch zum Kreisel / Kreuzung zu erwarten.

erweiterung ist im Vergleich zur bisherigen Situation im Plan-gebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil des Verkehrsaufkommens kein Neuverkehr ist, sondern sich Quell- und Zielverkehre vom Altstandort her verlagern. Unter Berücksichtigung eines Umbaus des Einmündungsbereichs der Pater-Raskin-Straße und der Errichtung einer Bedarfsampel sei das Vorhaben verkehrstechnisch verträglich an dem Standort realisierbar.

Wirtschaftlich wirft das Projekt ebenfalls große Fragen auf. Der geplante Aldi-Markt würde inmitten eines schon bestehenden Discounter-Angebots gebaut. Der Kombi-Markt in der Kirchstraße, der Lidl-Markt in der Karl-Hillers-Straße, sowie ein Discounter im neugebauten Emscenter hätten unter der Konkurrenz des 1.200 qm-großen Aldi-Markts zu leiden. Schon jetzt ist der Bedarf nach Einkaufsmöglichkeiten mehr als gedeckt. Da die Kunden weniger aus dem direkten Umfeld des geplanten Aldi-Markts kommen, da hier die Wohnbebauung eher schwach ausgeprägt ist, liegt der Aldi-Markt tatsächlich an der falschen Stelle. Warum nicht gleich in das Ems-Center oder zu ehemals Opel-Giese gehen? Bei beiden Grundstücken wären ein großer Parkplatz und die nötige Verkehrsanbindung besser gewährleistet. Das Ergebnis eines angeforderten Verkehrsgutachtens steht noch aus.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Standortverlagerung und nicht um die Schaffung eines zusätzlichen Angebots. Es entsteht somit keine zusätzliche Konkurrenz. Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und soll damit eine Funktion für den Einzelhandel übernehmen. Die Tendenz, den Lebensmitteleinzelhandel zurück in die Zentren zu holen, soll den Städten dabei helfen, ihre Zentren als Handelszonen erhalten zu können. Schließlich befinden sich im Umfeld von Lebensmittelmärkten häufig Textilisten, die die Synergieeffekte nutzen wollen. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens wurde, wie oben bereits beschrieben, ein Konzept entwickelt, mit dessen Hilfe das Projekt verträglich eingebunden werden kann.

Das Lärmgutachten spricht von ertragbaren Immissionswerten. Mit einer überdachten Rampe zur Tiefgarage mag dies tatsächlich so sein. Aber den LKW-Zulieferverkehr an jedem Tag (auch Sonntags) zu jeder Zeit (auch mitten in der Nacht) bei passgenauem Vorwärts- und Rückwärtssetzen bei stets laufender Klimaanlage wird man als massive Beeinträchtigung wahrnehmen. Wohnungseigentümer in den drei Geschossen werden bei Dreifachverglasung die Fenster

Den zu erwartenden Lärmemissionen durch Verkehrslärm kann im Plangebiet durch schallabschirmende Maßnahmen (Schallschutzfenster und zum Schutz der Außenwohnbereiche transparente Wände) Rechnung getragen werden. Dieses sind Maßnahmen, die in Innenstadtbereichen an stark befahrenen Straßen regelmäßig zum Einsatz kommen, weil ein aktiver Schallschutz (Wall, Wand) an diesen innerstädtischen Standor-

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

nicht nur bei Nacht geschlossen halten müssen.

Architektonisch ist das Gebäude verhältnismäßig anspruchslos. Abgesehen von der ungewohnten Kombination eines Aldi-Marktes mit dreigeschossiger Wohnbebauung, zeigt die Fassade ein nüchternes Gesicht in einem Wechsel von eingezogenen Balkonen und Klinker/Putzgestaltung. Diesen Stil sieht man überall in Deutschland (s. Papenburger Stadtvillen hinter dem Park Inn) und ist schlichtweg phantasielos ohne jegliche Bezugnahme zu norddeutscher oder niederländischer Architektur. Wegen dieses Projektes wird kein Tourist nach Papenburg kommen wollen. Schade. Chance vertan. Städteplanerische Wunschvorstellungen werden am zentralsten Platz der Papenburger Stadtmitte nicht eingehalten. Es ist wohl in allem der unglückliche Versuch, die Bausünden der Vergangenheit (Ems-Center, Deverpark) mit einem Kaufkraft- und Frequenzgewinn durch einen Aldi-Markt wieder gut zu machen. Ästhetisch und städteplanerisch ist dieses auf die maximale Kante genährte Rendite-Projekt eine Nullnummer.

Zuallerletzt kommen die bautechnischen Fragen. Durch den Bau der Tiefgarage wird es zu einer riesigen Baugrube kommen, die entwässert werden muss. Dagegen muss das Umfeld massiv bewässert werden, um nicht die nötige Bodendichte und die umstehenden Bäume zu gefährden. Gelingt das nicht, werden die Bäume sterben. Noch vielmehr wird die Nikolaikirche Risse bekommen, die

ten nicht umsetzbar ist.

Den zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wird u.a. durch die Einhausung des Anlieferungsbereichs begegnet, sodass die jeweiligen Richtwerte im Plangebiet an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Außerhalb des Plangebietes werden die Richtwerte unterschritten.

Wie bereits oben beschrieben, haben zwischenzeitlich verschiedene Termine zur Erzielung eines Konsens stattgefunden. Aktueller Stand der Planung ist auch eine angepasste Fassadengestaltung:

Die Außenwand der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss wird zum Grundstück der Kirchengemeinde durch Pfeiler gestaltet und mit Mauerfächern gegliedert, in denen liegende Rechteckfenster eingebaut werden.

Die darüberliegende Wohnbebauung springt auf der Erdgeschossdecke um einige Meter zurück. Die Fassade wird durch Vor- und Rücksprünge gegliedert, wobei die Vorsprünge mit Doppelgiebel versehen sind, die in ein angedeutetes Walmdach münden. In den Rücksprüngen befinden sich die Balkone. Die Fassade ist geprägt durch abwechselnde Putz- und Klinkeranteile. Das Landeskirchenamt hat in Abstimmung mit dem kirchlichen Denkmalschutz dieser Architekturgestaltung in seiner Stellungnahme vom 26.01.2021 eine Denkmalverträglichkeit attestiert.

Im Vorfeld zur Planung erfolgt eine Beweissicherung. Vor der Bauausführung werden Maßnahmen zur Sicherung durchgeführt, die für die umliegende Bebauung und den Gehölzbestand erforderlich sind.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**Bewertungsvorschlag:**

zu finanziellen Lasten des Bauträgers gehen. Schon damals verzichtete man auf eine Tunnelunterführung bei der Bundesstraße, um nicht das Fundament der Antoniuskirche zu gefährden. Das gleiche Risiko gilt auch bei der Nikolaikirche, hat man doch 1869/70 noch nicht von einem Betonfundament mit Stahlarmierung gewusst. Ein bautechnisches und denkmalpflegerisches Gutachten von der ev. luth. Landeskirche Hannovers als auch vom Niedersächsischen Landesdenkmalamt werden zur Grundlage gelegt werden müssen.

Selbstverständlich geht es auch um die Wahrung eigener Interessen der ev. luth. Kirchengemeinde zum Schutz vor einer massiven Wertminderung der eigenen Grundstücke und Gebäude. Es geht um die Kirchengemeinde, die langfristig und treuhänderisch für kommende Generationen ihre Interessen vertreten muss. Ob man vielleicht später noch einen Kindergarten auf der jetzigen Freifläche errichten wollte? Mit einer Grenzbebauung wäre das nicht mehr möglich.

Der Nikolaipark wird aktuell von allen Altersgruppen bei gutem Wetter genutzt, Hier treffen sich Krabbelgruppen, der Kindergottesdienst, junge Familien mit ihren Kindern, Jugendliche, Erwachsene zu ihrer Mittagspause, der Posaunenchor zu Übungsabenden und Konzerten, die Bürger der Stadt zu Festen (s. Mittelaltermarkt) und die Kirchengemeinde zu Open-Air-Gottesdiensten. Der Nikolaipark ist aus dem Leben der Kirchengemeinde und der Stadt nicht mehr wegzudenken. All' dies würde willentlich zerstört, wenn eine 76 m lange und eine 5,67 m hohe Mauer entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden würde.

Ich gebe zu bedenken, dieses zentrale Grundstück noch einmal städteplanerisch und architektonisch völlig neu zu bewerten. Neben den Interessen der Nikolaikirche geht es um die bleibende Aufgabe,

Die aktuelle Planung hält mit dem Gebäude zum Kirchengrundstück den erforderlichen Abstand. Eine Grenzbebauung wird an dieser Stelle nicht durchgeführt. Planungsrechtlich wird es im Bereich des Grundstücks der Kirchengemeinde keine Änderungen geben.

Der Nikolaipark kann, wie bisher, von der Kirchengemeinde genutzt werden. Zudem kann die neue Bebauung auch vorteilhaft für den Nikolaipark sein: Der Neubau bildet einen aktiven Schallschutz zu den aus nördlicher Richtung einwirkenden Lärmimmissionen vom Parkplatz und der Straße „Am Stadtpark“.

Die Höhe der Mauer betrug auch schon im vorhergehenden Entwurf 4,72 m und keine 5,67 m.

Aufgrund der massiven Bedenken der Kirchengemeinde wurden die ursprünglichen Entwürfe im Rahmen mehrerer Abstimmungsgespräche modifiziert.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Papenburg touristisch attraktiv zu gestalten.
Die Primär-Versorgung durch einen Aldi-Markt leistet dies an dieser Stelle auf jeden Fall nicht.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt im zentralen Versorgungsbereich. Städtebauliches Ziel ist es, in diesem zentralen Bereich den Einzelhandel zu etablieren und für weiteren Wohnraum zu sorgen, um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken. Mit dem Bauvorhaben können diese Ziele unterstützt werden.

Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Papenburg vertreten durch Rechtsanwälte EHB, Oldenburg, mit Schreiben vom 07.08.2020

In dieser Angelegenheit bedanken wir uns zunächst für die gewährte Fristverlängerung und nehmen nachfolgend Stellung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Flurstücke 644/2, 643/3 und 639/3 der Flur 3 Gemarkung Papenburg, postalische Anschrift Hauptkanal rechts 43 und 45. Als Bestandsbebauung liegt insbesondere vor die südöstlich des Baufeldes am Hauptkanal gelegene Nikolaikirche, die denkmalgeschützt nach § 3 Abs. 2 NDSchG ist. Als weitere Bebauung liegen vor das Pfarrhaus, das Gemeindehaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (Ledermoden Hunfeld). Der sogenannte Nikolaipark stellt als Außenanlage die Verbindung zwischen der Nikolaikirche und dem Gemeinde- sowie Pfarrhaus her. Der Nikolaipark wird vielfältig genutzt. Er bietet zudem sowohl den Gottesdienstbesuchern als auch touristischen Besuchern die Möglichkeit zum Ausruhen und zur Besinnung.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu den Planunterlagen der Stadt Papenburg, Bebauungsplan-Nr. 55 „Ecke am Stadtpark/Pater-Raskin- Straße“ wie folgt Stellung:

- Die vorliegende Grenzbebauung erscheint unzulässig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht berücksichtigt.

Die Angaben zur Bestandssituation auf den Grundstücken der Kirchengemeinde werden zur Kenntnis genommen.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Kirchengemeinde, den Vertretern der Denkmalpflege, dem Vorhabenträger und der Stadt ist eine Grenzbebauung zum Grundstück der Kirchengemeinde nicht mehr Bestandteil der Planung. Es wird der gesetzlich vorgeschriebene Mindestgrenzabstand eingehalten.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

- Das geplante Bauvorhaben widerspricht der historisch kleinteiligen Bebauung nebst großer Garten- und Grünanlage.
- Die geplante Grundwasserabsenkung dürfte zu einer Gefährdung der Standfestigkeit der denkmalgeschützten Nikolaikirche führen sowie den Bestand der vorhandenen Bäume, insbesondere der mächtigen Blutbuche vor dem Kircheneingang gefährden.
- Die Frist für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist zu kurz gewählt.
Hinsichtlich der zuletzt genannten Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften weisen der Träger sowie der Unterzeichnete darauf hin, dass die durch die Stadt Papenburg gesetzte zweiwöchige Frist zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB zu kurz bemessen ist. Angesichts der Massivität des geplanten Bauvorhabens und der dadurch entstehenden Veränderung des kleinteiligen Charakters der Umgebung sowie der Veränderung der Verkehrswege sowie des Verkehrsaufkommens dürfte angesichts der weiterhin bestehenden Pandemieauflagen sowie der Sommerferien die Zwei-Wochen-Frist zu kurz bemessen sein. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hätte hier die übliche 30-Tages- Frist gewählt werden müssen.

1. Abstandsunterschreitungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine ca. 45 m lange Grenzbebauung zum Grundstück unserer Mandantin und des Trägers vor. Hier soll ein eingeschossiger Baukörper gebaut werden, der laut Schnittzeichnung ca. 4,75 m hoch ist und auf dem noch eine Brüstung von ca. 95 cm Höhe angebracht wird. Diese Festset-

Im Zuge der vorgenannten Gespräche wurde die Fassade kleinteiliger gestaltet und mit den oben genannten Gesprächsteilnehmern abgestimmt.

Für die Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Rahmen der Antragsprüfung werden die Auswirkungen untersucht und entsprechende Maßnahmen formuliert, um Schäden im Umfeld zu vermeiden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert und es werden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgefragt. Vor dem Hintergrund, dass im zweiten Beteiligungsschritt eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 für 30 Tage durchgeführt wird, ist die zweiwöchige frühzeitige Beteiligung als ausreichend bemessen zu bewerten.

Gemäß dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 18.12.1995 wird die Kenntnisnahmemöglichkeit durch die Bürgerschaft durch die Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs während der Ferienzeit nicht unzumutbar erschwert.

Wie oben bereits beschrieben, wurde die Planung in der Weise überarbeitet, dass zum Kirchengrundstück der Grenzabstand eingehalten wird.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

zung dürfte unzulässig sein. Nach ständiger Rechtsprechung des OVG Lüneburg dürfen geringere Grenzabstände als die § 5 NBauO vorsieht nur bei dem Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe festgesetzt werden. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Abwägung zu berücksichtigen. Festsetzungen zu den besonderen städtebaulichen Gründen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die Unterschreitung der Mindestabstände nach § 5 Abs. 2 NBauO setzte demnach eine Abstandsbaulast zu Lasten unserer Mandantin vor. Zum einen ist unsere Mandantin nicht gewillt, eine solche zu erklären. Zum anderen steht diese unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Landeskirchenamt gemäß § 66 Kirchengemeindeordnung. Von dort wurde bereits signalisiert, eine entsprechende Genehmigung nicht zu erteilen zu beabsichtigen.

Aus zuvor genannten Gründen bestehen erhebliche Vorbehalte gegenüber der formellen Rechtmäßigkeit des vorgabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Widerspruch zur vorhandenen Bebauung

Der geplante Baukörper ist insgesamt ca. 13,85 m hoch. Entlang der Grenze zum Grundstück unserer Mandantin liegt eine bis auf die Notausgangsöffnung vollständig geschlossene Fassade mit Sichtmauerwerk vor. Der Baukörper erweckt auf Grund seiner Gestaltung den Eindruck einer Dreigeschossigkeit, obwohl genehmigungsrechtlich auf Grund der Gestaltung mit Staffelgeschoss eine niederwertige Geschossigkeit festzustellen ist. Der Baukörper ist architektonisch anspruchslos gestaltet und entspricht einer beliebigen Planung, die zwar die gewünschte Unverwechselbarkeit einer aktuellen Architektur von Wohn- und Geschäftshäusern mit Aldi-Markt entspricht, aber jeden Orts möglich ist und keine Besonder-

Aufgrund des nun eingehaltenen Grenzabstandes dürften diese Vorbehalte ausgeräumt sein.

Im Zuge der frühzeitigen Verfahrensbeteiligung wurden von der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde sowie von der landeskirchlichen Denkmalpflege Stellungnahmen zum Vorhaben eingereicht.

In den darauffolgenden bereits genannten Abstimmungsgesprächen wurden folgende Anpassungen am Vorhaben vorgenommen und denkmalschutzrechtlich abgestimmt:

- Das Gebäude wurde so gestaltet, dass ausgehend von der Pater-Raskin-Straße und von der Straße „Am Stadt-

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

heiten der Umgebung aufgreift.

Im Gegensatz dazu ist die Kirche unserer Mandantin als schmal gestalteter Solitär auf schmalen Grundstück errichtet, umgeben von einer Grünanlage und mächtiger Blutbuche turmseitig. Hierdurch wurde einerseits die Eigenart des Grundstückszuschnitts aufgenommen, aber auch erreicht, die weite und kleinteilig bebaute Umgebung deutlich zu überragen. Standort und Gestaltung des Kirchengebäudes dienen auch dem Zweck, das Selbstbewusstsein der evangelischen Kirchengemeinde im damals ganz überwiegend römisch-katholischen Papenburg zum Ausdruck zu bringen.

Der geplante Baukörper hingegen erdrückt die Kirche durch Höhe und Länge. Zudem verschließt er die Sichtachse sowie den offenen Raum nach Norden vollständig. Das ursprünglich freistehende Kirchengebäude wird auf die eigene Parzelle reduziert. Der schlanke Solitär wird durch den mächtigen Massivsolitär des geplanten Bauvorhabens erdrückt, der Eindruck von Freiheit und Selbstbewusstsein vernichtet. Die Wirkung als Denkmal wird genommen. Hierdurch liegt ein Verstoß gegen § 8 NDSchG vor.

In diesem Zusammenhang bestehen zudem immissionsschutzrechtliche Bedenken. Die geplanten Einzelhandelsflächen, insbesondere der Aldi-Markt lassen ein erhöhtes LKW-Aufkommen erwarten. Gerade die Belieferung des Aldi-Markts erfordert eine An- und Abfahrt von LKW mit Kühlaggregaten. Diese können zur Aufrechterhaltung der Kühlleistung während der Standzeiten der LKW zu Ladezwecken nicht abgestellt werden. Dabei ist eine Belieferung des Aldi-Marktes zwischen 5:00 und 22:00 Uhr werktäglich zu erwarten.

Hierdurch wird die Nutzung des Nikolaiparks stark beeinträchtigt. Unsere Mandantin nutzt die Parkanlagen jedoch umfangreich für kirchengemeindliche Zwecke. Es werden Freiluftgottesdienste abgehalten, Gemeindefeste gefeiert sowie sich am Stadtfest beteiligt. Der Posaunen-Chor gibt dort Konzerte und nutzt den Park zu

park“ Sichtfenster auf das Kirchengebäude verbleiben.

- Das Gebäude wird mit 2 Obergeschossen gestaltet. Auf ein Staffelgeschoss wird verzichtet.
- Die Fassade wird durch Pfeiler, Wandfächer, Balkone und Fensteröffnungen kleingliedrig gestaltet.

Zur Absicherung der Gebäudegestaltung werden die Ansichten des Vorhabens Bestandteil des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Mit den vorgenommenen Anpassungen am Gebäudeentwurf wird dem Denkmalschutz und dem Umgebungsschutz ausreichend Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung des Nikolaiparks durch den Lieferverkehr ist nicht zu erwarten, da sich die Anlieferzone auf der vom Nikolaipark abgewandten Gebäudeseite befindet. Vielmehr wird der Nikolaipark durch die Stellung des Baukörpers vom Straßen-, Liefer- und Parkplatzlärm abgeschottet.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Übungszwecken. Advents- und Ostermarkt werden veranstaltet. Diese Zwecke werden durch Lärm-Emissionen des Lieferverkehrs sowie der Kühlaggregate erheblich gestört, zumal ohnehin die Notausgangsöffnung weiträumig freigehalten werden muss. Auch wird die bisherige Nutzung durch ruhesuchende Einheimische, Touristen und Gläubige gestört.

Der Lieferverkehr stellt angesichts der vorhandenen Geologie mit hohen Mooranteilen zudem eine Gefahr für die Kirche wegen der Erschütterungen dar. Insoweit sind nicht nur Eigentumsrechte, sondern auch Denkmalschutzaspekte betroffen.

3. Gefährdung der Standfestigkeit sowie des Pflanzenbestands

Angesichts der geplanten Tiefgarage, des großen Bauvolumens sowie des hohen Grundwasserspiegels ist mit einer sehr langen Dauer einer Grundwasserabsenkung nebst Wasserhaltung von ca. 12 - 15 Monaten zu rechnen. Hierdurch bestehen erhebliche Gefahren für die Bausubstanz der denkmalgeschützten Kirche sowie der übrigen Gebäude unserer Mandantin. Durch die Grundwasserabsenkung ist ein Abtrocknen der Grundstücke unserer Mandantin zu befürchten, das wiederum zu einem Verlust der Standsicherheit der Gebäude, insbesondere der denkmalgeschützten Kirche führt. Diesbezüglich sind einerseits dem Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen aufzugeben, andererseits ist eine Beweissicherung des Bestands vor Baubeginn unabdingbar.

Neben der mächtigen Blutbuche vor der Kirche ist gerade der Nikolaipark bei seiner Anlage mit seltenen Baumarten bepflanzt worden. Tulpen- und Amberbaum sowie Sumpfeiche reagieren empfindlich auf die Veränderung der Wasserversorgung. Auch die vorhandene Lebensbaumhecke wird im Bestand gefährdet. Insoweit wären

Wie bereits beschrieben ist eine Grenzbebauung nicht mehr vorgesehen. Damit entfällt auch der Notausgang zum Grundstück der Kirchengemeinde.

Das Kirchengrundstück liegt an der stark befahrenen Straße „Am Stadtpark“ mit entsprechenden Lkw-Anteilen. Der Stadt sind bislang keine Schäden mitgeteilt worden, die durch den Verkehr entstanden sind.

Wie bereits beschrieben, ist für die Grundwasserabsenkung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In dem Zuge werden die Auswirkungen der Absenkung untersucht und Maßnahmen formuliert, mit denen Schäden im Umfeld der Baustelle möglichst vermieden werden sollen.

Entsprechende Schutzmaßnahmen und eine Beweissicherung werden vorgenommen.

Dieses wäre dann im Rahmen der Beweissicherung aufzunehmen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Schädigungen monetär auszugleichen bzw. dem Vorhabenträger Ersatzpflanzungen aufzuerlegen.

Damit bedarf es einer grundlegenden Korrektur des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Entsprechende Anpassungen wurden, wie bereits beschrieben, vorgenommen.

Landeskirchenamt, mit Schreiben vom 04.08.2020

Wir danken für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachfolgend Stellung:

Das o.g. Bebauungsplanverfahren Nr. 55 dient der Realisierung eines großflächigen Discounters in Verbindung mit mehrgeschossiger Wohnbebauung, einer Tiefgarage und einem Parkplatz mit 86 Stellplätzen.

Benachbart zu der geplanten Neubebauung liegt kirchlicher Grundbesitz, hier die Flurstücke 644/2, 643/3 und 639/ der Flur 3 der Gemarkung Papenburg. Postalische Anschrift: Hauptkanal 43 und 45, bebaut mit einem Pfarrhaus, einem Gemeindehaus, einem Wohn- und Geschäftshaus und der im Sinne des § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) denkmalgeschützten Nikolaikirche (aus Mitte/Ende des 19. Jh., Kennziffer 454 041 00030). Sie liegt süd-östlich des Baufeldes am Hauptkanal. Die Außenanlagen der Gebäude verbinden sich zu einer vielfältig genutzten Grünanlage, genannt: Nikolaipark.

(Nördlich des Baufeldes befindet sich das Profandenkmal „Mühle“ zwischen der Straße „Am Stadtpark“ und der „Pater-Raskin-Straße“.)

Die geplante Neubebauung stellt sich ausweislich der einzusehenden Planunterlagen wie folgt dar:

Entlang der Grundstücksgrenze soll ein eingeschossiger Baukörper mit Tiefgarage entstehen, der laut Angaben im Schnitt A-A ca. 4,75 m über die Geländeoberkante im Bestand liegt.

Dieser Baukörper erstreckt sich über ca. 75 m entlang der Grundstücksgrenze und verspringt nur einmal nach ca. 15 m aus östlicher

Die allgemeinen Hinweise zur Nutzung und zu den Gebäuden auf dem Grundstück der Kirchengemeinde werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Baudenkmal der Mühle nördlich des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen.

Das Landeskirchenamt hat zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben das Erscheinungsbild des Baudenkmals (Nikolaikirche) beeinträchtigt wird.
Nach Durchsicht der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung sowie der Pläne die der Kirchengemeinde vom Vorhabenträger

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Richtung betrachtet. Bis auf eine Notausgangsöffnung ist diese Fassade komplett geschlossen und soll mit Sichtmauerwerk versehen werden.

Ca. 5,80 m von der Attika im Erdgeschoss in Richtung Nord-West verschoben ist ein zweigeschossiger Wohntrakt mit Staffelgeschoss geplant. Die Attikakante der Flachdachlösung liegt dabei weitere ca. 9,10 m über der Attika des Erdgeschosstraktes und damit ca. 13,85 m über Geländeoberkante.

Durch das geplante Bauvorhaben wird das Erscheinungsbild des Baudenkmals Nikolaikirche erheblich und in nicht akzeptabler Weise im Sinne von § 8 NDSchG beeinträchtigt.

Die Realisierung des Projektes würde denkmalpflegerischen Belangen und Zielsetzungen erheblich zuwider laufen. Schützenswerte Interessen des Bauherrn des geplanten Bauvorhabens im Sinne des § 7 NDSchG, die beeinträchtigende Maßnahmen aufgrund eines überwiegend öffentlichen Interesses zwingend gebieten würden, liegen nicht vor.

Begründung:

Die Nikolaikirche ist seinerzeit städtebaulich mit Bedacht auf das in Ost-Westrichtung verlaufende schmale Grundstück zwischen dem Hauptkanal und der Straße „Am Stadtpark“ platziert worden.

Seinerzeit ging es darum etwas zurückgesetzt zu den begleitenden Häuserfluchten am Hauptkanal über einen gestalteten „grünen“ Vorplatz einen „modernen“ schlanken Turm in Richtung Kanal zu platzieren. Dazu rückte man sogar den, auch im evangelischen Kontext üblichen, Ostchor auf die Westseite. Das Grundstück wurde in diesem Kontext gärtnerisch bis „parkartig“ gestaltet.

Insgesamt überragt so die Nikolaikirche ihre umgebende locker und kleinteilig gestaltete Baustruktur.

Hier soll einerseits deutlich werden, dass auf diesem Grundstück eine starke selbstbewusste und moderne evangelische Gemeinde

zur Verfügung gestellt wurden, kommt das Kirchenkreisamt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigt.

Aus diesem Grund hat es im Nachgang mehrere Gespräche zwischen Vorhabenträger, Kirchengemeinde, Denkmalpflegern und der Stadt gegeben, um zu sondieren, unter welchen Voraussetzungen dem Vorhaben zugestimmt werden könnte. Der Vorhabenträger hat daher sein Projekt überarbeitet (s. Erklärungen unten).

Die Hinweise zur Gestaltung des Kirchengrundstücks und der Architektur des Kirchengebäudes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**Bewertungsvorschlag:**

zu Hause ist. Gleichzeitig aber auch der Wille, im Herzen der Stadt angekommen, Teil der Stadt selber zu sein - offen und einladend für alle Bürger.

Die Architektur ist kleinteilig, jedoch im Vergleich zu anderen neogotischen Kirchen der hannoverschen Schule aus dieser Zeit durchaus klar bis streng gegliedert.

Das geplante Neubauvorhaben rückt über seine Erdgeschosshöhe und -länge sehr markant an die Kirche heran und schließt über diesen Riegel den offenen Raum. Das Kirchengebäude wird auf sein Grundstück zurückgedrängt und verliert in Richtung Norden die freie Wirkung bis hin zum ehemaligen Bundesgartenschau-Gelände im Nordwesten.

Zudem wird auch durch das Sichtmauerwerk keine Kleinteiligkeit erzeugt. Verstärkt wird diese Wirkung durch die aufgesetzten Wohngeschosse. Von der Wirkung sind in Richtung Kirche drei Vollgeschosse auf ein höhenmäßig betrachtet- 1,5 Geschoss gesetzt. Der rechnerische Abschlag über die Grundfläche eines Staffelgeschosses im Verhältnis zu einem Vollgeschoss entfaltet hier keine Wirkung, da aus der Tiefe des Grundstückes von der Nikolaikirche aus betrachtet die Höhe von ca. 13,85 m über Geländeoberkante wirksam bleibt.

Hier würde ein mächtiger Solitär als Gegenpol zum Solitär Kirche entstehen, der in seiner Wirksamkeit bezogen auf das Denkmal Nikolaikirche, keinerlei Entsprechung findet und keine Berechtigung aus Sicht des geplanten Volumens in diesem Quartier entwickelt. Auch wenn es sich um städtisches Kerngebiet handelt, so gehört doch zum historischen Konzept der städtebaulichen Wirkung, dass die Bebauung - wie schon beschrieben - regional-typisch kleinteilig gehalten und mit Grün durchzogen ist, aus der heraus sich die Niko-

Das Vorhaben wurde in der Weise modifiziert, dass ausgehend von der Pater-Raskin-Straße und der Straße „Am Stadtpark“ Sichtfenster zum Kirchengebäude verbleiben, so dass der Kirchturm weiterhin in Richtung Norden und Westen wirken kann.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wurde im Rahmen der Überarbeitung auf das Staffelgeschoss verzichtet. Die Obergeschosse schließen mit einem angedeuteten geneigten Dach ab. Mit dieser dreigeschossigen Bebauung fügt sich das Gebäude in die bestehende Bebauungsstruktur zwischen den Straßen Hauptkanal und „Am Stadtpark“ gut ein.

Das geplante Gebäude hält nun einen Grenzabstand zum Kirchengrundstück ein. Die Fassade im Erdgeschoss wird durch Pfeiler und Fenster gegliedert. Die Obergeschosse werden durch Vor- und Rücksprünge kleinteiliger gestaltet und erhalten durch den Aufsatz kleiner Giebel einen regionaltypischen Bezug.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**Bewertungsvorschlag:**

laikirche mit ihren Außenanlagen als öffentliches Sondergebäude entfaltet. So wird die Wirkung der Nikolaikirche an dieser Stelle beeinträchtigt.

Das Interesse des Bauherrn an einer „optimalen“ Ausnutzung seines Baugrundstückes muss dahinter zurücktreten. Ein in seiner Massivität wuchtig wirkender Baukörper zerstört das gewachsene und städtebaulich bisher ausgewogene Ensemble. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Wohnbebauung lassen sich in diesem Areal durch weniger eingreifende Maßnahmen gestalten.

Hinzu kommen folgende weitere Aspekte:

Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dienen unter anderem dazu in den einzelnen Quartieren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen bzw. zu erhalten. Die für die Realisierung des geplanten Neubauvorhabens erforderlichen Abstandsflächen nehmen in erheblichem Umfang die (kirchlichen) Nachbargrundstücke in Anspruch.

Die erforderliche Abstandsbaulast würde auf ca. 45 m Grundstücksgrenze auf ca. 135 qm Grundstück für eine deutliche Wertminderung des Grundstückes sorgen.

Hinzu kommen die Nutzungseinschränkungen durch die geplante Fluchttür von 1,25 m mit dazugehörigem Fluchtweg, der dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden muss. Die genauen Auswirkungen können an dieser Stelle nicht konkret betrachtet werden, da auch auf Nachfrage keine gültige Planskizze zur Verfügung gestellt werden konnte.

Die wirksame Erklärung von Baulasten nach der NBauO bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Landeskirchenamt entsprechend § 66 Kirchengemeindeordnung.

Wie bereits beschrieben, wurde das Gebäude in den Obergeschossen in seinem Volumen zurückgenommen. Im Erdgeschoss rückt es von der Grenze ab.

S. oben, der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand wird jetzt eingehalten.

Eine Abstandsbaulast ist daher nicht erforderlich.

Eine Fluchttür zum Kirchengrundstück ist ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Die Erteilung entsprechender Genehmigungen ist aufgrund der geführten Gespräche und der Planänderungen nicht mehr erforderlich.

Die Erteilung der Genehmigung ist ausdrücklich nicht beabsichtigt.

Ergänzend zu den kirchlichen Gebäuden dient auch die parkähnlich gestaltete Grünanlage Nikolaipark dem Gemeindeleben. Vielfältige Nutzungen wie Stadtfeste, Gemeindefeste, Kindergruppen, Posauenchorveranstaltungen und Übungseinheiten, Adventsmärkte, Osterfeuer, Eiersuchen und Open-Air-Gottesdienste finden dort statt. Bei der Neugestaltung der Anlage in 2006 wurde außerdem der Baumbestand mit einem Amberbaum, einem Tulpenbaum und einer Sumpfeiche ergänzt, eine ca.2 m hohe Thuja-Hecke bildet die Grenze zum Nachbargrundstück.

Die Errichtung der geplanten Grenzbebauung in voller Höhe wird den Baumbestand substantiell gefährden, der Erhalt der Hecke ist voraussichtlich nicht möglich. Hierdurch werden dauerhaft Rückzug- und Brutmöglichkeiten für Vögel und Insekten im innerstädtischen Bereich gefährdet bzw. zerstört werden.

Der Nikolaipark ist ohne jegliche Zugangsbeschränkungen offen für Erholungssuchende und dient als „grüne Lunge“ etwas abseits zum touristisch bevölkerten Hauptkanal. Die vorhandenen Bänke sind oft frequentiert und werden generationsübergreifend von Einheimischen und Auswärtigen gern genutzt. Der parkähnliche offene Charakter der Grünanlage würde durch die massive Mauer erheblich gestört - Sichtachsen werden beeinträchtigt und die beabsichtigte und gewachsene Kleinteiligkeit wird gestört bzw. aufgehoben. Es besteht darüber hinaus die erhebliche Befürchtung, dass durch den Baukörper „dunkle Ecken“ in der Parkanlage entstehen, die zu unerwünschten Nutzungen führen können.

Mit dem geplanten Vorhaben wird nun zum Grundstück der Kirchengemeinde der Mindestabstand eingehalten. Änderungen an der Gestaltung des Nikolaiparks ergeben sich daher nicht.

Wie bereits beschrieben rückt das Gebäude im Bereich des Kirchengrundstücks von der Grenze ab. Aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes nördlich des Nikolaiparks werden sich hinsichtlich der Belichtung keine großen Änderungen ergeben. Eine Verschattung erfolgt im heutigen Zustand durch die hohen Bäume, die auf dem westlich des Parks gelegenen Grundstück vorhanden sind.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Wir befürchten darüber hinaus erhebliche Auswirkungen der Grundwasserabsenkung:

Aufgrund der geplanten Tiefgarage und des großen Bauvolumens ist mit einer mindestens 12- monatigen Grundwasserabsenkung mit entsprechender Wasserhaltung zu rechnen. Dadurch kann es insbesondere für die denkmalgeschützte Nikolaikirche als auch für die anderen kirchlichen Gebäude auf den Nachbargrundstücken zu erheblichen Gefährdungen der Bausubstanz kommen. Gerade für die denkmalgeschützte Kirche sind Schutzmaßnahmen vor dem Absinken der Fundamente etc. auf Kosten des Vorhabenträgers unabdingbar zu veranlassen. Eine bestandssichernde Beweisaufnahme vor Baubeginn ist dringend geboten. Verluste/Schädigungen der Bäume und Hecke sind darüber hinaus ebenfalls monetär bzw. durch gleichwertige Ersatzpflanzungen auszugleichen - wenn es denn überhaupt zu einem Bauvorhaben im Plangebiet kommt.

Für die Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei die o.g. Vorgangsnummer an.

Für die Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Rahmen der Antragsprüfung werden die Auswirkungen untersucht und entsprechende Maßnahmen formuliert, um Schäden im Umfeld möglichst zu vermeiden.

Eine Beweissicherung wird im Vorfeld der Bauarbeiten durchgeführt.

Landeskirchenamt, mit Schreiben vom 26.01.2021

Nach mehreren Terminen mit dem Vorhabenträger, verschiedenen Beteiligten des kirchlichen und staatlichen Denkmalschutzes und der Stadt Papenburg wurde nunmehr ein Bebauungsentwurf vorgelegt, welcher der denkmalgeschützten Nikolaikirche etwas mehr Raum und Wirkung im Stadtbild des Papenburger Zentrums lässt. Zu dem am 15. Januar 2021 diskutierten Bebauungsvorschlag (übersandt mit E-Mail vom 07.12.2020 Architekt Dickmann) nehmen wir - auch insbesondere für die örtliche Kirchengemeinde und den kirchlichen Denkmalschutz - nachfolgend Stellung:

Position des Bauvorhabens auf dem Baufeld

Die eingeschossige Außenwand des Discounters wird weitestgehend im Mindestabstand von 3 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze abgerückt.

Die Längenausdehnung von nunmehr insgesamt 91,45 m (!) wird 3 x gestaffelt.

Im Bereich des Nachbargrundstücks verbleibt eine Grenzbebauung über 31 m.

Der 3 m breite unbebaute Grenzstreifen entlang des Grundstücks - Kirche soll durch „Architekturgrün“ gestaltet und gestaffelt werden.

Höhenstaffelung

Die Höhe der Wandscheibe Discounter von 4,72 m bleibt unverändert. Die vorherig darauf aufstehende Brüstung (bis +5,37m ü.OKFF) entfällt.

Die Geschossigkeit der aufstehenden Wohnbebauung wird durch den Wegfall eines Geschosses auf jetzt 2 Vollgeschosse mit

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

„Scheinsatteldach“ reduziert. Die Fassadenflucht der Wohnbebauung wird bezogen auf die Grundstücksgrenze leicht in Richtung Norden verschoben. Das Planungsbüro wird entsprechende Maßangaben nachliefern, stellt aber dar, dass ca. 6,70 - 7,00 m von der Grundstücksgrenze aus geplant sind. Hierzu gab es per mail (22.01.2021 von Herrn Dickmann) eine überarbeitete Darstellung des Schnittes, welcher nunmehr einen Grenzabstand zum kirchlichen Grundstück von 6,61 m (Balkonbrüstung 1. OG) bzw. 7,61 m (Fassade 1. OG) zeigt.

Der obere Gebäudeabschluss wird von +13,82 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf +12,44 m ü. OKFF reduziert („Traufhöhe“ bei +10,17m ü. OKFF). Insoweit bitten wir noch um die konkreten Maßangaben, wie in der Besprechung am 15.01.2021 verabredet.

Proportionen, Kleinteiligkeit

Die Außenwand des Discounters entlang der Grundstücksgrenze soll durch Mauerpfeiler und einen erhöhten Sockelfries gestaltet werden. Zudem sollen in die Sichtmauerwerkswand in regelmäßiger Folge liegende, langgestreckte Rechteckfensterbänder zwischen die Pfeiler eingeschnitten werden. Der Attikaabschluss bei ca. 4,75m ist in dunkel-anthrazit projiziert.

Die aufstehende Wohnbebauung ist durch regelmäßig wiederkehrende tiefe Balkone gegliedert, zwischen denen sich Doppelgiebel bis auf ca. 11,70 m ü. OKFF erheben (Höhenangaben fehlen).

Es wechseln sich in ruhiger Reihenfolge Putz- mit Sichtmauerwerkfassaden ab. Die großen Fenster der Südfassade sind durch eine Sandsteinfasche vom 1. bis zum 2. OG verbunden. Das ursprünglich unangemessene Heranrücken an die Kirche wird jetzt durch die Einhaltung des Mindestabstandes zur Grenze gemindert. Die wuchtige raumabschließende Wirkung der langen Außenwand von jetzt

Die entsprechenden Informationen wurden zwischenzeitlich übermittelt.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

ca. 92 m(!) wird durch die Staffelung und Fassadengestaltung gemindert. Festzustellen ist, dass die Attikahöhe unverändert bleibt. Eine dunkle Attikaabdeckung, die sich dem Backstein zuordnet (dunkles Anthrazit), wird gefordert. Die liegenden Fensterbänder des Discounters zwischen den Wandpfeilern sind in klarem Glas ohne Sprossen und Vergitterung geplant. Diese Ausprägung erzeugt eine gewisse Leichtigkeit zwischen den Wandpfeilern, die an dieser Stelle notwendig erscheint. So wird eine klare durchaus ruhige und gestaffelte Sockelzone in Form eines eingeschossigen Discounters unter der Wohnbebauung ausgebildet.

Die geforderte Kleinteiligkeit wurde auch bei der aufstehenden Wohnbebauung berücksichtigt.
Die Reduzierung auf 2 aufstehende Obergeschosse ist wichtig und die kleinteilig und ruhige Fassadenteilung (Balkon, Doppelgiebel) ist wirksam und denkmalverträglich.

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen die Balkone zur Nikolaikirche hin seitlich dunkel-anthrazit gefasst werden.
Über die Ausführung der Balkonbrüstungen fand in der Besprechung am 15.01.2021 eine lebhafte Diskussion statt. Es ist verabredet worden, dass Alternativlösungen, die auch der Benutzerwirklichkeit geschuldet sein sollen, dargestellt und zur weiteren Beratung verteilt werden. Von den per mail am 22.01.2021 übersandten Varianten und Beispielbildern ist aus Sicht der kirchlichen Denkmalpflege die Variante mit der dunklen Lochblech-Verkleidung vorzuziehen. Es bleibt jedoch festzustellen, dass die „Firsthöhe“ nicht deutlich gemindert wurde (von 13,82 m auf 12,44 m). Durch die geminderte Traufhöhe wirkt dieser Umstand jedoch angemessen. Die aufstehende Wohnbebauung rückt von der Bestandsbebauung „Nehe / Rüter“ über dem 1.OG ab.

Die Attikaabdeckung wird in dunklem Anthrazit gestaltet, die Fenster sind mit einem klaren Glas zu versehen. Dieses wird über den Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenommene Reduzierung der Geschosse um das Staffelgeschoss als wichtig und die kleinteilige Fassadengestaltung als denkmalverträglich bewertet werden.

Die Balkonbrüstungen werden mit einer dunklen Lochblechverkleidung gestaltet. Auch diese Gestaltung wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Zum Grundstück der Kirchengemeinde wird die Ostfassade der aufstehenden Wohnbebauung von ca. 8,20 m auf 14,53 m von dieser Bestandsbebauung entlang „Hauptkanal rechts“ in Richtung Westen abgerückt. Es soll so ein „Sichtfenster“ von der „Pater-Raskin-Straße“ aus auf die Nikolaikirche entstehen. In Richtung der Straße „Am Stadtpark“ wird durch die Westverschiebung eine Raumkante an dieser Straßenflucht geschaffen.

Zusammenfassend erscheint es aus unserer Sicht möglich, dass mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsvorschlag und den Ergänzungen vom 22.01.2021 eine - gerade so eben - denkmalverträgliche Planung vorgelegt worden ist.

Im weiteren Verfahren ist es aus unserer Sicht unabdingbar, dass auch die weiteren Themen, die aus unserer Sicht bisher nicht zufriedenstellend gelöst sind, wie z.B. die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation, die Problematik des Baugrundes und den die Auswirkungen der Grundwasserabsenkung während der Bauphase auf die benachbarten Gebäude und hier insbesondere auf die Nikolaikirche einer konstruktiven und sachgerechten Lösung zugeführt werden. Diese Lösungsvorschläge, insbesondere Baugrund und Grundwasser, müssen rechtzeitig mit uns abgestimmt werden.

Es wäre wünschenswert gewesen, angesichts der raumgreifenden Discounter- Strategie und deren Folgen hinsichtlich einer weiteren Verdichtung und Verkehrsbelastung an diesem exponierten städtischen Kernbereich deutlich früher in einen konstruktiven Dialog zu treten. Auch ein Wettbewerbsverfahren, in das wir uns gern eingebracht hätten, wäre sicherlich für die allgemeine Akzeptanz des Vorhabens förderlich gewesen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nunmehr als denkmalverträglich bewertet wird.

Hinsichtlich der Verkehrsführung hat das Ingenieurbüro SHP aus Hannover festgestellt, dass die bestehende Situation den Zusatzverkehr aufnehmen kann. Gleichwohl wird im Zuge der Planung der Kreuzungsbereich „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße optimiert.

Für die Grundwasserabsenkung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Rahmen der Antragsprüfung werden die Auswirkungen untersucht und entsprechende Maßnahmen formuliert, um Schäden im Umfeld zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden dem Landeskirchenamt rechtzeitig mitgeteilt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Für die Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei die o.g. Vorgangsnummer an.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 17.07.2020

Ich habe Ihr Schreiben vom Amt für Bau- und Kunstpflege der Landeskirche Hannovers erhalten, die mir gleichermaßen mitgeteilt hat, dass das geplante Bauvorhaben aus Sicht der landeskirchlichen Denkmalpflege eine Beeinträchtigung gem. § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der nach § 3 Abs. 2 NDSchG geschützten ev.-luth. Nikolaikirche darstellt.

Demnach dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Bevor ich eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgebe, weise ich darauf hin, dass Träger des öffentlichen Belanges Denkmalschutz die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Papenburg ist, die sicher auch im Verfahren beteiligt ist.

Aus denkmalfachlicher Sicht sind die Ausführungen zu o.g. Planung unter Nr. 2.3.11 zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG korrekt: innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Baudenkmale i.S.d. NDSchG.

Abweichend von ihrer Darstellung geht das Landesamt für Denkmalpflege in Übereinstimmung mit dem Amt für Bau- und Kunstpflege jedoch davon aus, dass es erhebliche Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Baudenkmal Nikolaikirche geben wird. Es kommt sogar zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals, die weniger in der Ausführung der Maßnahme im Detail, die der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde unterliegt, sondern vielmehr in den städtebaulichen Bestimmungen, die der Bebauungsplan enthalten soll, liegt.

Die denkmalfachlichen Bedenken bezüglich der Baumaßnahme betreffen in der Hauptsache zwei Aspekte:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Grenzbebauung und der Gebäudehöhe und der damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Baudenkmal der Nikolaikirche und seiner Umgebung wurden mehrere Gespräche zwischen dem Vorhabenträger, der Kirchengemeinde, den Vertretern des Denkmalschutzes, den Vertretern der Landeskirche und der Stadt geführt. Im Ergebnis wurde ein Kompromiss erzielt, der folgende Änderungen des Entwurfes umfasst:

- Reduzierung der Bauhöhe um das Staffelgeschoss.
- Abrücken des Gebäudes in Richtung der Straße „Am Stadtpark“, dadurch öffnet sich ein Blickfenster von der Pater-Raskin-Straße aus auf die Nikolaikirche.
- Zum Kirchengrundstück wird der erforderliche Grenzabstand von 3 m eingehalten. Die Mauer im Erdgeschoss erhält Fensteröffnungen und wird gegliedert.
- Das umlaufende Band mit dem Aldi Emblem entfällt, damit zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen durch eine vertikale Gliederung eine gestalterische Einheit entsteht.

Eine Endabstimmung zu diesem Thema hat es am 15.01.2021 gegeben. Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz wurde im Rahmen des Gesprächs mitgeteilt, dass die nun vorliegende Lösung so mitgetragen werden könne.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

1. Auf der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Plangebietes ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Dadurch entsteht eine 4,65 m hohe und 76,58 m lange (!) Gebäudewand in direkter Nachbarschaft zu dem Kirchengebäude und der daneben kleinteilig strukturierten Umgebung am Papenburger Hauptkanal. Es ist davon auszugehen, dass sich diese erhebliche Grenzbebauung als Beeinträchtigung für die Nikolaikirche darstellen wird.
2. Die Geschossigkeit ist mit einer Dreigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund des hohen Erdgeschosses (Nutzung als Einzelhandel) und eines Staffelgeschosses, das rechnerisch nicht bei der Geschossigkeit zu berücksichtigen ist, ergeben sich Trauf- und Firsthöhen (Traufhöhe 13,05 m und Firsthöhe 15,10 m), die mit einer ortsüblichen Dreigeschossigkeit nicht zu vergleichen sind. Der Baukörper wirkt mithin eher als fünfgeschossiges Gebäude. Aus denkmalfachlicher Sicht sind die im Siedlungsgebiet vorherrschenden Trauf- und Firsthöhen zu ermitteln und das Gebäude im Verhältnis dieser städtebaulichen Größen zu gestalten. Die geplante Höhe und das Volumen erscheinen derzeit jedenfalls geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals herbeizuführen.

Hilfreich wäre es, wenn zusätzliche Ansichtszeichnung und Visualisierungen mit der umgebenden denkmalgeschützten Bebauung vorgelegt werden. Nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege ist die Herstellung eines Massenmodells — sofern dies nicht bereits erfolgt ist — für die denkmalfachliche Beurteilung zwingend erforderlich, ebenso Ansichtszeichnungen, die das Bauvorhaben zusammen mit der Nikolaikirche zeigen. Eine abschließende denkmalfachliche Bewertung ist nach Auffassung des Landesamtes erst nach Vorlage dieser Unterlagen und des Modells möglich. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, mit Schreiben vom 22.07.2020

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die zukünftigen Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:

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 Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde 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 ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Stellungnahme wird in der Weise berücksichtigt, dass der Hinweis des Niedersächsischen Landesamtes in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Untere Denkmalschutzbehörde, mit Schreiben vom 10.08.2020

Vorläufige Stellungnahme zum Bauvorhaben Aldi am Stadtpark / VBP 55:

Die vorliegende Planung berücksichtigt aus denkmalrechtlicher Sicht nicht den Umgebungsschutz der benachbarten Kirche. Die Bebauung ab 1.OG beeinträchtigt bezogen auf das Volumen und die Höhe das Erscheinungsbild des gesamten Bereichs. Die Grenzmauer zur Kirche erscheint zu hoch.

Die Wohnbebauung sollte meiner Meinung nach anders gestaltet werden, d.h. kleinteiliger, abwechslungsreicher, mit mehreren Flachdachbereichen zwischen einzelnen Gebäudeteilen, strukturell anders - gestalterisch mehr Bezug auf für Papenburg typische Bebauung. Durch eine Anordnung von kleinteiligen Baukörpern kann auch einem verhältnismäßig großen Bauvolumen die Dominanz genommen werden. Um die Höhe der Grenzmauer optisch zu reduzieren, wäre evtl. eine ca. 2,50 m hohe Pergola in Holz auf dem Kirchengrundstück denkbar, mit gepflastertem Weg und möglichen Bewuchs durch eine ansprechende Bepflanzung.

Zur Klärung dieser Punkte halte ich ein Gespräch mit allen Beteiligten für dringend erforderlich.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Grenzbebauung und der Gebäudehöhe und der damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Baudenkmal der Nikolaikirche und seiner Umgebung wurden mehrere Gespräche zwischen dem Vorhabenträger, der Kirchengemeinde, den Vertretern des Denkmalschutzes, den Vertretern der Landeskirche und der Stadt geführt. Im Ergebnis wurde ein Kompromiss erzielt, der folgende Änderungen des Entwurfes umfasst:

- Reduzierung der Bauhöhe um das Staffelgeschoss.
- Abrücken des Gebäudes in Richtung der Straße „Am Stadtpark“, dadurch öffnet sich ein Blickfenster von der Pater-Raskin-Straße aus auf die Nikolaikirche.
- Zum Kirchengrundstück wird der erforderliche Grenzabstand von 3 m eingehalten. Die Mauer im Erdgeschoss erhält Fensteröffnungen und wird gegliedert.
- Das umlaufende Band mit dem Aldi Emblem entfällt, damit zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen durch eine vertikale Gliederung eine gestalterische Einheit entsteht.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat dem geänderten Entwurf zugestimmt und als denkmalverträglich bewertet.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, mit Schreiben vom 15.07.2020

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. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden 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. 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.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbe-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind und eine weitere Gefahrenerforschung (z.B. durch eine entsprechende Luftbildauswertung) kostenpflichtig möglich ist.

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

dingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage)

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Die empfohlene Luftbildauswertung wurde beauftragt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Erkenntnisse aus der Zeit vor Einführung des Kampfmittelinformationssystems liegen der Stadt nicht vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Landkreis Leer, Stellungnahme vom 02.07.2020

Ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Bereich der Stadtmitte in der Stadt Papenburg soll zwischen den Straßen „Hauptkanal rechts „ und „Am Stadtpark“ südlich der „Pater-Raskin-Straße“ auf einer bisher brach liegenden Fläche ein Komplex aus einem Lebensmitteldiscounter (Aldimarkt) und Wohnnutzungen entstehen. Bei der Errichtung des Aldimarktes handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung des bestehenden Aldimarktes im Bereich „Untenende „ an der „Friederikenstraße“. Es soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² entstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch eine Festlegung der Flächen als Kerngebiet geschaffen werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 beschlossen.

Aus raumordnerischer Sicht nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Im Rahmen der raumordnerischen Abstimmung des Einzelhandelsvorhabens ist eine Beteiligung des Landkreis Leer erfolgt. In der Stellungnahme des Landkreises Leer vom 02.06.2020 wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Den Ergebnissen des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens der CIMA kann von hier grundsätzlich gefolgt werden. Es sind durch das Vorhaben keine schädigenden Wirkungen auf Versorgungsbereiche im Landkreis Leer zu erwarten.

Der in der damaligen Stellungnahme formulierten Anregung, für den bisherigen Standort des Aldimarktes das Baurecht für Betriebe mit

Die allgemeinen Angaben zum Vorhaben der Stadt Papenburg werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Landkreis Leer die Ansicht geteilt wird, dass durch das geplante Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Landkreis Leer zu erwarten sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Bedarf wird die Stadt das Baurecht im Bereich des Altstandortes entsprechend

Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Bewertungsvorschlag:

Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment aufzuheben, wird durch die entsprechende Maßgabe in der raumordnerischen Beurteilung gefolgt.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung der Stadt Papenburg keine Bedenken.

anpassen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück/Papenburg,
Stellungnahme vom 28.07.2020**

Gegen den o.a. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.06.2020.

Stellungnahmen vom 4. Juni 2020

Sie haben uns als Träger öffentlicher Belange per Mail vom 15. Mai 2020 gebeten, zur Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes in Papenburg aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht Stellung zu nehmen. Dieser Bitte kommen wir hiermit gerne nach.

Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen erheben wir keine raumordnerischen oder städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben mit einer Verlagerung des Marktes innerhalb des Mittelzentrums Papenburg zum „Am Stadtpark“ / „Hauptkanal rechts“ / Pater-Raskin-Straße“ bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche von 825 qm auf 1262 qm. Das Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und das Kongruenzgebot werden nach unserer Auffassung eingehalten. Die im CIMA-Gutachten bei Realisierung des Planvorhabens prognostizierten Umsatzverteilungseffekte lassen zu Recht nicht vermuten, dass es am Vorhabenstandort oder in umliegenden Kommunen mehr als unwesentliche Auswirkungen und damit auch keine wesentlichen Einschränkungen der Funktionsfähigkeit der Versorgung geben wird.

Wir begrüßen die Absicht, dass die Nachnutzung des bisherigen Standortes an der Friederikenstraße nicht durch eine betriebstypgleiche Ansiedlung erfolgen soll. Ebenso begrüßen wird die Absicht, die Ansiedlung von zentrentrelevanten Hauptsortimenten am Altstandort auszuschließen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Vorhaben der Stadt Papenburg keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Bedarf wird die Stadt das Baurecht im Bereich des Altstandortes entsprechend anpassen.