

P r o t o k o l l
 über die öffentliche Sitzung
 des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr
 der Stadt Georgsmarienhütte vom 04.12.2012
 Rathaus, Oeseder Straße 85, Saal Osnabrück, Raum-Nr. 173

Anwesend:

Vorsitzender

Schoppmeyer, Thorsten	bis 19:13 Uhr, Ende TOP 8
-----------------------	---------------------------

Mitglieder

Beermann, Volker Böhle, Rolf Büter, Rainer Düssler, Frank Gröne, Christoph Grothaus, Ludwig Holz, Benedikt Kir, Emine Korte, Thomas Kraegeloh, Klaus Lorenz, Robert Symanzik, Julian Wallenhorst, Sandra	Vertretung für Herrn Hebbelmann Vertreter für Herrn Schoppmeyer ab TOP 9
--	---

Verwaltung

Frühling, Manfred Kramer, Martin Möllenkamp, Andreas Umweltbeauftragter Pohlmann, Ansgar Bürgermeister Reinersmann, Herbert Telkamp, Wolfgang Protokollführer/in	
--	--

Budke, Andre Fehlende Mitglieder	
-------------------------------------	--

Hebbelmann, Udo Presse	Vertreten von Herrn Düssler
---------------------------	-----------------------------

Elbers, Wolfgang	
------------------	--

Beginn: 18:07 Uhr

Ende: 20:32 Uhr

Tagesordnung

TOP	Betreff
1.	Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2.	Genehmigung des Protokolls Nr. 13/2012 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 19.11.2012
3.	Wichtige Mitteilungen der Verwaltung
4.	Zukünftige Gestaltung des zentralen Parkplatzes und der Zentrumsplätze -mdl. Vortrag Vorlage: MV/106/2012
5.	Bebauungsplan Nr. 209 "Auf der Nathe Nord - Erweiterung" hier: Fortsetzung der Bauleitplanung Vorlage: BV/210/2012
6.	Zielsetzungen für den Mühlenteich Kloster Oesede Vorlage: BV/204/2012
7.	Bebauungsplan Nr. 256 "Rittergut Osthoff" Vorstellung des Plankonzeptes Vorlage: MV/105/2012
8.	Bebauungsplan Nr. 270 "Wiesenbach" - Aufstellungsbeschluss- Vorlage: BV/199/2012
9.	Ermittlung von Gebäudeleerständen und Verdichtungsflächen Vorlage: BV/211/2012
10.	Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" - Abwägung/Satzungsbeschluss Vorlage: BV/202/2012
11.	Bebauungsplan Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie" Beschluss zur Aufstellung einer 9. Änderung Vorlage: BV/207/2012
12.	Erlass einer Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie" - 9. Änderung Vorlage: BV/208/2012
13.	Bauvoranfrage Ravensberger Freistuhl Vorlage: BV/187/2012
14.	Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 264 "Kirche St. Peter und Paul / Kolpingstraße" Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre Vorlage: BV/209/2012
15.	Erweiterung Baugebiet Östlich Buchgarten - aus den Fraktionen Vorlage: BV/206/2012
16.	Minigolfanlage Vorlage: BV/201/2012
17.	Beantwortung von Anfragen
18.	Anfragen

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr, begrüßt die Anwesenden, stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung, die Anwesenheit, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

Der Ausschussvorsitzende beantragt, TOP 6, „Zielsetzungen für den Mühlenteich Kloster Oesede“ zur weiteren Beratung in den Fraktionen von der Tagesordnung zu nehmen. Der Ausschuss folgt diesem Antrag.

Weiterhin fragt der Ausschussvorsitzende, ob ein anwesender Einwohner zu einem Tagesordnungspunkt gehört werden möchte. Dies ist der Fall, Herr Hackbarth möchte sich zu TOP 8, „Bebauungsplan Nr. 270 „Wiesenbach“ – Aufstellungsbeschluss –“, äußern.

2. Genehmigung des Protokolls Nr. 13/2012 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 19.11.2012

Der Ausschuss fasst folgenden Beschluss bei 2 Enthaltungen einstimmig:

Die Niederschrift Nr. 13/2012 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr vom 19.11.2012

wird genehmigt.

3. Wichtige Mitteilungen der Verwaltung

Kompensationsflächenkataster

Herr Möllenkamp stellt anhand einiger Pläne (siehe Anlage) verschiedene Kompensationsflächen im Stadtgebiet vor.

Parkplatz Hindenburgstraße

Herr Telkamp teilt mit, dass der neue Parkplatz an der Hindenburgstraße in der kommenden Woche in Betrieb genommen werden könne. Es liege derzeit 1 Nachbarwiderspruch gegen den Parkplatz vor, der bearbeitet werde.

Interessenbekundungsverfahren Overbergschule

Herr Frühling teilt mit, dass die Frist des Interessenbekundungsverfahrens wegen technischer Probleme der Homepage der Baubecom bis zum 07.12. verlängert worden sei. Bis dato lägen 2 Bewerbungen vor, 1 weitere stehe in Aussicht.

Antrag auf Löschung aus dem LSG Mündruper Heide

Herr Frühling teilt mit, dass der Antrag auf Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet für das geplante Gewerbegebiet Mündruper Heide vom 03.12.12 – 04.01.13 öffentlich ausliege.

Spielplatzkonzept Holzhausen – Antrag der CDU-Fraktion

Herr Reinersmann teilt mit, dass ein Antrag der CDU-Fraktion auf Beauftragung des Planungsbüros FFS mit der Planung des Spielplatzoptimierungskonzepts in Holzhausen vorliege (siehe Anlage).

Nach den städtischen Richtlinien sind vor einer solchen Beauftragung mehrere Vergleichsangebote einzuholen, dies wurde seitens der Verwaltung im Oktober / November 2012 erledigt. Weitere Informationen zu den Angeboten erfolgten in der Januarsitzung des Ausschusses. Abzusehen sei bereits, dass Haushaltsmittel i.H.v. mindestens 15.000 € zuzüglich weiterer Leistungsphasen nach HOAI 3-8 in 2013 bereitgestellt werden müssten.

4. Zukünftige Gestaltung des zentralen Parkplatzes und der Zentrumsplätze -mdl. Vortrag Vorlage: MV/106/2012

Herr Reinersmann schildert anhand eines Planes (siehe Anlage) die verschiedenen Anforderungen, denen ein Konzept des so genannten Kirmesplatzes und der weiteren Plätze im Stadtzentrum genügen müsse. Dies seien u.a. die Parkfunktion, die Nutzung durch die Oeseder Kirmes und weiteren Veranstaltungen, sowie der Aufenthaltswert.

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an die zentralen Plätze sei beabsichtigt, nicht einen offenen Ideenwettbewerb o.ä. durchzuführen, sondern eine Mehrfachbeauftragung analog der Verfahrensweise zum Neubau der KiTa in Oesede. Darüber hinaus sollte im Rahmen eines Dialogverfahrens eine mehrteilige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen, wobei bereits zu einem sehr frühen Planungsstadium die Wünsche und Kritikpunkte der Öffentlichkeit erfragt werden sollten.

Für diese Vorgehensweise sollten Mittel in 2013 bereit gestellt werden, dieses könnte im Rahmen des NLG-Verfahrens Stadtzentrum abgerechnet werden.

Herr Beermann begrüßt, dass die weitere Gestaltung des Zentrums angegangen werden soll und verweist auf Kritik von Bürgern und Einzelhandel am bestehenden Provisorium. Auch die Botschaft, dass die Gestaltung des Kirmesplatzes schwierig sei und Zeit erfordere, sei wichtig.

Herr Schoppmeyer begrüßt eine frühe Beteiligung der Öffentlichkeit, um die Wünsche der Bürger einbringen zu können und hält den Ansatz der Planung im Dialogverfahren für gut.

Herr Düssler fragt an, welchen Stellenwert die Kirmes einnimmt, da diese zumindest zeitlich nachrangig sei. Herr Reinersmann erklärt, dass gerade hierzu eine klare Aussage der Politik erforderlich sei. Auf seine Nachfrage wird bestätigt, dass die Funktion des Platzes vorrangig dem des zentralen Parkens im Stadtzentrum dient. Nachrangig seien die Funktionen „Kirmesplatz sowie weitere Veranstaltungen zu sehen.

Auf die Frage von Herrn Korte nach dem Zeitrahmen des Verfahrens erläutert Herr Reinersmann, die Verwaltung werde Anfang des Jahres in das Verfahren einsteigen.

5. Bebauungsplan Nr. 209 "Auf der Nathe Nord - Erweiterung"

**hier: Fortsetzung der Bauleitplanung
Vorlage: BV/210/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann erläutert anhand der beiden der Vorlage BV/210/2012 beigefügten Pläne den aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes und die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 209 „Auf der Nathe – Erweiterung“.

Teilbereich 1 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269 „KiTa Oesede“.

Teilbereich 4 stelle den zentralen Zentrumsplatz dar.

Die Teilbereiche 2, 3 und 5 wurden fast komplett von der NLG erworben. Fläche 5 solle für den Hochwasserschutz, die Flächen 2 und 3 für eine Wohnnutzung verwendet werden.

Teilbereich 6 solle zum Immissionspuffer für die südlich davon gelegene Wohnnutzung entwickelt werden.

Teilbereich 7 dagegen sei eine gute Ackerfläche, die zunächst nicht weiter betrachtet werden sollte.

Vorschlag sei, die Teilbereiche 2 und 3 separat im Hinblick auf eine zu entwickelnde Wohnnutzung zu betrachten. Hierbei sei eine verkehrliche Erschließung des Teilbereiches 3 über den Teilbereich 6 denkbar.

Herr Beermann bittet um Auskunft, ob in Teilbereich 7 Altlasten lagerten. Herr Möllenkamp bestätigt dies, eine nach derzeitigem Kenntnisstand unproblematische Bodenauffüllung befinde sich in einem Teil der Fläche.

Herr Beermann regt an, da eine Kompensation für die Zentrumsbebauung nicht direkt vor Ort erfolgen müsse, die Teilfläche 7 ggf. auch in die Bebauung einzubeziehen. Im Rahmen des demografischen Wandels werden zentrumsnahes Wohnen stark nachgefragt.

Weiterhin könne er sich vorstellen, in Teilbereich 6 einen Elektromarkt oder Dienstleister mit nach Süden ausgerichteter Wohnnutzung anzusiedeln.

Außerdem bestehe die Idee einer Durchgangsstraße vom Zentrumsplatz aus, die eine Verbindung zur Wellendorfer Straße schaffe. Durch diese könnten die Siedlungsstraßen und v.a. die Oeseder Straße vom Verkehr entlastet werden. Er bittet darum, die Frage der verkehrlichen Erschließung zum Beschlussvorschlag zu ergänzen.

Herr Düssler bittet um Auskunft, ob es bereits Gespräche mit der Firma Wiemann mit dem Ziel einer Verbesserung der Lärmproblematik, ggf. unter Beteiligung der Stadt, gegeben habe.

Herr Reinersmann antwortet, dass es seit geraumer Zeit Gespräche in dieser Angelegenheit gebe.

Folgender Beschlussvorschlag wird einstimmig gefasst:

Als Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Planverfahrens „Entwicklung des östlichen Stadtzentrums“ sind folgende inhaltliche Schwerpunkte für die Beratung vorzubereiten:

1. Ausarbeitung von alternativen Bau- und Erschließungslösungen für die Teilbereiche 2 und 3, mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau
2. Ausarbeitung von Vorentwürfen für den Bereich 5 mit einer Kombination des Hochwasserschutzpolders und der erforderlichen Regenwasserrückhaltung für alle zukünftigen Bauflächen
3. Erarbeitung einer Ausbauvorstellung für die Erschließungslösung für die Bauflächen 6 und 3 und den zentralen Parkplatz
4. Abstimmung des Nutzungskonzeptes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Immissionen und weiterer Planungsrandbedingungen
5. Entwicklung eines Konzeptes zur verkehrlichen Erschließung des östlichen Stadtzentrums

6. Zielsetzungen für den Mühlenteich Kloster Oesede
Vorlage: BV/204/2012

Dieser TOP wurde zur Beratung in den Fraktionen von der Tagesordnung genommen.

7. Bebauungsplan Nr. 256 "Rittergut Osthoff"
Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: MV/105/2012

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Frühling erläutert anhand einiger Pläne (siehe Anlage) die bauleitplanerischen Ansätze in den verschiedenen Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 256.

Es sei u.a. beabsichtigt die um das Gut Osthoff gelegenen Weideflächen im Bebauungsplan festzusetzen, um den optischen Charakter des Hofes zu wahren.

Im Torbereich wurde eine Baulinie gesetzt, die nur eine bauliche Erweiterung des westlichen Torhauses zuließe. Dieser Bereich werde als GEe ausgewiesen, dies entspräche den Immissionsgrenzen eines MI.

Zur Harderburg habe Frau Prinzhorn durch Grabungen festgestellt, dass das westlich Teilgebäude wider Erwarten über ein relativ starkes Fundament verfüge. Dieses wird anhand von Planunterlagen und Fotografien dargestellt.

Wenn sich die Neubebauung an der historischen Baumasse orientieren solle, könnten die Baugrenzen deutlich weiter gefasst werden als bisher gedacht.

In den textlichen Festsetzungen zur Harderburg solle u.a. eine Putzfassade in gedämpften Farbtönen enthalten sein. Eine solche Festsetzung erübrige sich beim Gut Osthoff, da der Denkmalschutz hier ohnehin gefragt werden müsse, bevor das äußere Erscheinungsbild wesentlich geändert werde.

Herr Reinersmann regt an, die Ergebnisse der archäologischen Untersuchungen mit dem Denkmalschutz zu besprechen.

Herr Kraegeloß lobt die historischen Recherchen und das Vorgehen im Fall der Harderburg. In der Vergangenheit seien zu viele historische Bezüge einfach geopfert worden.

**8. Bebauungsplan Nr. 270 "Wiesenbach" -
Aufstellungsbeschluss-
Vorlage: BV/199/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Hackbarth, Anlieger des Grundstückes Wiesengarten 23, möchte sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes äußern. Aus seiner Sicht sprechen mehrere Gründe gegen eine Bebauung des Bereiches. Zunächst sei der Baugrund schlecht, er bestehe aus Schluffboden, weswegen er sein Haus auf 16m tiefen Pfählen habe gründen müssen. Des Weiteren spreche aus seiner persönlichen Sicht gegen eine Bebauung, dass er sich bewusst für ein naturnahes Wohnumfeld entschieden, welches durch eine Bebauung verloren ginge. Außerdem sei der im Bereich verlaufende Bach ein geschütztes Biotop mit zahlreicher Flora und Fauna, die durch eine Bebauung gefährdet würden.

Herr Beermann merkt an, dass einige der Bäume am Bachverlauf ohnehin schlagreif seien. Weiterhin solle der Auenbereich geschützt werden im Bebauungsplan. Der schwierige Baugrund sei ihm nicht bekannt gewesen, er bittet in dieser Sache um Klärung.

Herr Lorenz bemerkt, dass die überplante Fläche nun deutlich größer erscheine als die ursprünglich angedachte Bebauung. Herr Reinersmann erwidert, es sei beantragt worden, das Eigentum der Antragsteller zu überplanen. Dies bedeute nicht, dass der gesamte Bereich bebaut werden könne.

Herr Hackbarth bietet an, der Verwaltung ein Gutachten über den Baugrund auf seinem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Herr Schoppmeyer schlägt vor, in die Bauleitplanung einzusteigen, in deren Verlauf u.a. die Anregungen und Bedenken der Anlieger berücksichtigt werden könnten.

Herr Korte fragt mit Hinblick auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gebaut werden könne. Herr Reinersmann verneint dies.

Folgender Beschlussvorschlag wird bei 1 Gegenstimme gefasst:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 „Wiesenbach“ wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

9. Ermittlung von Gebäudeleerständen und Verdichtungsflächen
Vorlage: BV/211/2012

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Beermann übernimmt ab TOP 9 die Sitzungsleitung von Herrn Schoppmeyer, der die Sitzung verlässt.

Herr Frühling weist auf den geänderten Beschlussvorschlag hin, der eine Beauftragung des LGLN vorsehe. Es sei festgestellt worden, dass das LGLN aus den vorhandenen Meldedaten der Verwaltung relativ kostengünstig eine Statistik der Bewohnerstruktur aller Gebäude erstellen kann. Da das Programm relativ neu ist, konnten seitens des LGLN bislang noch keine konkreten Kosten genannt werden.

Nach Erstellung der Statistik könnte man diese mit der Realität abgleichen, da die Meldedaten Ungenauigkeiten besäßen.

Der Vorteil an einer Beauftragung des LGLN liege darin, dass relativ kurzfristig Ergebnisse vorgelegt werden könnten.

Herr Holz begrüßt den beschriebenen Ansatz, die so ermittelten Ergebnisse sollten zumindest Tendenzen aufzeigen können. Er bittet um Auskunft, ob man im Rahmen des Programmes verschiedene Module ankaufen könne.

Herr Frühling antwortet, die LGLN habe noch keine Angaben zu Modulen gemacht, inhaltlich gebe es viele Möglichkeiten wie Angaben zu Alter der Bewohner der Ermittlung von Baulücken. Zudem könnten alle Daten fortgeschrieben werden.

Herr Düssler begrüßt den Ansatz vor dem Hintergrund der gebotenen Altflächenaktivierung.

Herr Kraegeloh bittet um Auskunft, ob das Verfahren Aussagen zur Qualität der Bausubstanz liefern könne. Herr Reinersmann verneint dies, allenfalls die Baujahre von Gebäuden seien denkbar.

Herr Beermann fasst zusammen, dass die Beauftragung der LGLN fraktionsübergreifend als sinnvoll erachtet werde. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sei es sinnvoll, Altflächen zu aktivieren, um Leerstände zu vermeiden.

Folgender geänderter Beschlussvorschlag wird einstimmig gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück ein Baulücken- und Leerstandskataster für den Bereich der Stadt Georgsmarienhütte aufzustellen.

Weiter wird die Verwaltung beauftragt die für die Ermittlung von Bauflächenpotentialen im Innenbereich / beplanten Bereich unter räumlichen sowie fachlichen Gesichtspunkten auch im Hinblick auf eine mögliche Arrondierung erforderlichen Honorarkosten abzuklären; hier können konkrete Angebote eingeholt werden.

Dem Ausschuss ist über das Ergebnis der Gespräche bzw. Honorarfragen zu berichten.

**10. Bebauungsplan Nr. 214 "Gewerbegebiet Oeseder Feld" -
Abwägung/Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/202/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Nachfolgend die Abwägung. Den Abwägungsvorschlägen wurde jeweils einstimmig vom Ausschuss gefolgt.

	Träger öffentlicher Belange	Stand der Auslegung	Prüfung / Abwägung	Abwägungsvorschlag
	Landkreis Osnabrück 14.11.2012 Regional- u. Bauleitplanung			
1	<p>Das geplante Sondergebiet „Großflächiger Facheinzelhandel“ entspricht mit seinen Festsetzungen der raumordnerischen Beurteilung vom 07. Juni 2012. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Begründung zum Bebauungsplan unter „Ziele der Raumordnung und Landesplanung LROP/RROP“ zu aktualisieren ist. Das dort angeführte LROP 1994 Niedersachsen wurde bereits 2008 neu aufgestellt und mit der Verordnung vom 18. Juli 2012 geändert.</p> <p>Die Aussagen zum Schwerpunkt zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sind daher zu streichen. Ebenfalls ist die Darstellung eines Ordnungsraumes im LROP entfallen. Es wird daher empfohlen, den entsprechenden Absatz auf Seite 2 der Begründung von „Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 ... bis Siedlungsbereichen gewährleistet werden kann“ komplett zu streichen.</p>	<p>Ziele der Raumordnung und der Landesplanung LROP / RROP</p> <p>Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Osnabrück wird der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrums mit den Schwerpunkten der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen. Zugleich ist die Stadt Georgsmarienhütte in den Ordnungsraum um die Stadt Osnabrück einbezogen. Hier ist die raumordnerische Zielsetzung der Sicherung ausreichender</p>	<p>Ziele der Regionalen Raumordnung RROP</p> <p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Osnabrück wird der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrums mit den Schwerpunkten der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.</p> <p>Zugleich ist die Stadt Georgsmarienhütte in den Ordnungsraum um die Stadt Osnabrück einbezogen. Hier ist die raumordnerische Zielsetzung der Sicherung ausreichender Freiräume sowie einer umfassenden Koordination der räumlich-</p>	Die Begründung wird entsprechend der Prüfung/Abwägung geändert

		<p>Freiräume sowie einer umfassenden Koordination der räumlich-funktionalen Entwicklung des Ober-zentrums und des Ordnungsraumes von Bedeutung. Im Landesraumordnungsprogramm ist dargelegt, dass in den Ordnungsräumen vorrangig die Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe- und Altindustrieflächen an gewachsenen Standorten erfolgen soll und so ein sparsamer Umgang mit Siedlungsflächen und die Erhaltung von Freiflächen in verdichteten Siedlungsbereichen gewährleistet werden kann. Dieses war bereits Zielsetzung der Ursprungsplanung und wird durch die 1. Änderung auch weiterhin angestrebt.</p> <p>Satzungsbeschluss Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung</p>	<p>funktionalen Entwicklung des Ober-zentrums und des Ordnungsraumes von Bedeutung. Dieses war bereits Zielsetzung der Ursprungsplanung und wird durch die 1. Änderung auch weiterhin angestrebt.</p>	
--	--	---	---	--

		beschlossen.		
2	Der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss sollte um § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt, über die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften entsprechend § 215 Abs. 1 BauGB gegliedert werden.		Der Verfahrensvermerk zum Satzungsbeschluss wird wie folgt ergänzt: Die Vertretung der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Verfahrensvermerk wird ergänzt
3	Die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Planzeichenerklärung ist der GFZ in der Planzeichnung anzupassen.	Planzeichenerklärung 0,7 Geschossflächenzahl	Das Planzeichen wird in der Planzeichenerklärung wie folgt geändert: 1,2 Geschossflächenzahl	Das Planzeichen wird geändert
4	Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB (Präklusionsklausel) und § 13 a Abs. 3 BauGB hingewiesen.	In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen		
5	In der Planzeichnung ist darauf hinzuweisen, dass mit Inkrafttreten der o. g. Bauleitplanung gleichzeitig die Festsetzungen des Ursprungplans im überplanten Bereich außer Kraft treten. Sofern die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Gewerbepark Georgsmarienhütte“ von 1997 weiterhin gelten soll, ist sie entsprechend festzusetzen.		Die Planzeichnung wird um folgenden Hinweis ergänzt: Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Gewerbegebiet Oeseder Feld“ treten für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungplanes Nr.	Die Planzeichnung wird ergänzt

			<p>214 „Gewerbegebiet Oeseder Feld“ außer Kraft.</p> <p>Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis zur „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung Gewerbepark Georgsmarienhütte “ von 1997 wird übernommen.</p>	
6	<p>Die Ermächtigungsgrundlage für „Örtliche Bauvorschriften“ ist mit Wirkung vom 12.04.2012 § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46). Die Präambel in der Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen.</p>		<p>Die Präambel wird ergänzt</p>	<p>Die Präambel wird ergänzt</p>
7	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Osnabrück 26.10.2012 Folgender Hinweis sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden: Von der Landesstraße 95 gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Landesstraße können keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>		<p>Der Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Osnabrück wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen</p>	<p>Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen</p>
8	<p>Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland 13.11.2012 <u>Zusammenfassende Bewertung und Anregungen</u></p>			

	<p>An der Zulässigkeit des Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhabens haben wir auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und Sortimentsstruktur sowohl aus raumordnerischer wie städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen in der Stadt Georgsmarienhütte wird durch die Verlagerung des Standortes, als auch durch die Erweiterung in der geplanten Größenordnung nicht erwartet.</p> <p>Lediglich das Integrationsgebot ist bedingt als erfüllt zu bewerten, da der Planstandort außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegt, aufgrund der Sortimentsstruktur aber sind die Vorhaben im Sinne einer räumlichen Verträglichkeit gegeben.</p>			
9	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück 18.10.2012</p> <p>Bei der Planung werden die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtliche n Belange nicht berührt.</p>			

1 0	<p>Deutsche Telekom AG t-com NL Technische Infrastruktur Nordwest 12 PuB 10.10.2012</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom ist zu beachten.</p>		Der Hinweis ist zum Zeitpunkt der Bauausführung zu berücksichtigen und wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht aufgenommen	Wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht berücksichtigt
1 1	<p>Handelsverband Osnabrück-Emsland e. V. 07.11.2012</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p>			

Folgender Beschlussvorschlag wird einstimmig gefasst:

Nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 214 „Gewerbegebiet Oeseder Feld“ – 1. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

**11. Bebauungsplan Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie"
Beschluss zur Aufstellung einer 9. Änderung
Vorlage: BV/207/2012**

Auf die Tischvorlage der Verwaltung wird verwiesen (siehe Anlage).

Herr Reinersmann erläutert den Sachstand der letzten Ausschusssitzung. In dieser sei eine Einzelhandelsansiedlung am ehemaligen Speditionsstandort am Heinrich-Stürmann-Weg kritisch gesehen worden vor dem Hintergrund, dass durch diese negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Oeseder Zentrums und der Hindenburgstraße befürchtet wurden. Es wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes angeregt und eine zwischenzeitliche Veränderungssperre von der Politik angeregt, um diese als unerwünscht empfundenen Entwicklungen zu unterbinden.

Herr Reinersmann weist darauf hin, dass die Gefahr bestehe, dass bei Aufnahme einer Bauleitplanung eine Untersuchung der Altlasten unter dem Sportplatz durch die Stadt erfolgen müsse, mit einem entsprechend hohen Kostenrisiko. Zwar sei nur eine textliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes angestrebt, allerdings wurde die Thematik „Altlasten“ im bisherigen Plan ausgespart, so dass das Risiko bestehe, dass diese nun behandelt werden müsse.

Die Politik müsse nun abwägen zwischen diesem finanziellen Risiko und dem Interesse, an diesem Standort keinen weiteren Einzelhandel zu etablieren. Nach dem bisherigen Bebauungsplan sei eine Genehmigung des Bauvorhabens zu erwarten. Eine Veränderungssperre könne frühestens nach der Ratssitzung zum 31.12.12 veröffentlicht werden.

Herr Düssler regt an, die Tischvorlage weiter in den Fraktionen zu beraten und dann in VA und Rat zu entscheiden.

Herr Kraegeloß bedauert, dass die vorliegende Bauvoranfrage für den Heinrich-Stürmann-Weg die Bemühungen, die Hindenburgstraße zu beleben, gefährde. Er warne vor einem Rechtsstreit mit den Investoren.

Herr Beermann bittet um Auskunft, wie hoch das finanzielle Risiko für die Stadt durch die Altlastenproblematik sei. Herr Reinersmann sagt zu, zu versuchen, bis zu den Fraktionssitzungen Erfahrungswerte zu liefern.

Herr Lorenz kritisiert, dass in dieser Sitzung kein Beschlussvorschlag getroffen werde, obwohl die Verwaltung ihrem Auftrag hinsichtlich der Ausarbeitung für die Veränderungssperre und der Änderung des Bebauungsplanes vorbildlich nachgekommen sei. Man solle die Stadtplanung nicht an den vorhandenen Altlasten ausrichten.

Der TOP wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen gegeben.

**12. Erlass einer Veränderungssperre zum Bebauungsplan
Nr. 116 "Sanierung Alte Kolonie" - 9. Änderung
Vorlage: BV/208/2012**

Dieser TOP wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen gegeben.

**13. Bauvoranfrage Ravensberger Freistuhl
Vorlage: BV/187/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Der Ausschuss fasst bei 1 Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag einstimmig:

Das Einvernehmen zum beantragten Vorhaben – hier: Überschreitung des überbaubaren Bereiches – wird gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2, Ziffer 2 BauGB – hergestellt.

Die Abarzellierung des geplanten selbstständigen Anbaus steht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171 (Bauweise offen / Einzelhäuser) entgegen. Hierzu wird das Einvernehmen versagt.

**14. Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 264
"Kirche St. Peter und Paul / Kolpingstraße"
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
Vorlage: BV/209/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Frühling erläutert, dass eine Wohnnutzung vom Bebauungsplan an dieser Stelle (Kerngebiet) nicht vorgesehen sei. Insbesondere bestehe an der Immobilie Klöcknerstraße 2 eine hohe Belastung durch Verkehrsimmissionen, welche gegen eine Wohnnutzung spreche.

Herr Holz bittet um Auskunft, ob die benachbarte Kirchengemeinde von den Plänen unterrichtet sei. Herr Frühling antwortet, hierzu sei nichts bekannt.

Herr Grothaus bemerkt, dass die Veränderungssperre in 2013 auslaufe und fragt an, ob eine Verlängerung der Veränderungssperre möglich sei.

Herr Frühling antwortet, die weitergehenden Planungsziele sollten Anfang 2013 vorgelegt werden, die Veränderungssperre könne dann voraussichtlich um 1 Jahr verlängert werden.

Herr Reinersmann ergänzt, die Planungen müssten nun zügig vorangetrieben werden.

Herr Frühling weist darauf hin, dass die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes in diesem Eingangsbereich des Zentrums wegen der diversen Nutzungen schwierig sei.

Folgender Beschlussvorschlag wird einstimmig gefasst:

Die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 „Kirche St. Peter und Paul / Kolpingstraße“ zum Umbau der vorhandenen Leerstände im Gebäude Klöcknerstraße 2 in ca. 30 Altenwohnungen wird abgelehnt.

15. Erweiterung Baugebiet Östlich Buchgarten - aus den Fraktionen

Vorlage: BV/206/2012

Herr Korte führt an, eine neue Ausweisung von randständiger Bebauung sei nicht sinnvoll. Gefragt seien in Zukunft zentrales und altersgerechtes Wohnen.

Herr Beermann warnt davor, dass durch neue Baugebiete zukünftige Leerstände produziert werden könnten. Das Zentrum müsse die oberste Priorität haben.

Herr Holz weist darauf hin, dass zusätzliche Einwohner im Stadtteil Harderberg diesen für einen Nahversorger interessanter machen. Auch sei es sinnvoll, neben dem wichtigen Zentrum andere Wohnangebote zu machen.

Herr Grothaus weist darauf hin, dass es derzeit wenig verfügbares Bauland in Georgsmarienhütte gebe. Dieses Baugebiet könne relativ schnell an den Markt gebracht werden. Für den Stadtteil Harderberg seien weitere Einwohner ebenfalls gut, um die Infrastruktur auszulasten.

Herr Düssler ergänzt, vor 2 Jahren habe seine Fraktion den Antrag gestellt, die Wohnstrukturen in Georgsmarienhütte zu untersuchen, was jetzt erfolge. Derzeit seien kaum noch Grundstücke am Markt, es müssten nun Angebote gemacht werden an Bauwillige, um in der Konkurrenz um die Köpfe mithalten zu können.

Herr Bürgermeister Pohlmann antwortet, eine erste Betrachtung zu Baulücken und Leerständen sei vor einigen Monaten vorgelegt worden. Auf den privaten Wohnungsmarkt habe die Stadt wenig Einfluss. Er sehe die Chance aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Osnabrück, in Georgsmarienhütte weiteren Wohnraum zu schaffen. Hierzu müssten Angebote gemacht werden, die verschiedene Wohnformen umfassten, man dürfe sich hier nicht einseitig auf altersgerechtes Wohnen festlegen. Vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten wohnten Arbeitnehmer zunehmend in der Nähe ihrer Arbeitsplätze. Auch dies sei eine Chance für Georgsmarienhütte.

Herr Beermann befürchtet, dass die heute in randständigen Baugebieten gebauten Häuser in 30 Jahren nicht mehr marktfähig seien. Zudem fragt er an, ob die Verwaltung die Kapazitäten besitze, die verschiedenen Aufträge abzarbeiten. Eine Erweiterung des Baugebietes Buchgarten könne er sich nur in moderatem Ausmaß vorstellen.

Herr Reinersmann antwortet, bislang habe die Verwaltung die dringlichen Ergebnisse in der Regel liefern können, grundsätzlich seien die personellen Ressourcen allerdings knapp bemessen (wobei auch die „zuarbeitenden“ Abteilungen betrachtet werden müssten).

Herr Lorenz merkt an, dass das Baugebiet Buchgarten zunächst lange Zeit brach gelegen habe. Dieses Baugebiet sei v.a. für Pendler nach Osnabrück interessant, es sei fraglich, ob diese Georgsmarienhütte viel Nutzen brächten.

Herr Bürgermeister Pohlmann antwortet, dass heute verkehrlich gut gelegene Grundstücke gesucht würden. Natürlich seien auch Pendler nach Osnabrück für Georgsmarienhütte interessante Neubürger.

Herr Düssler merkt an, man könne nicht auf 30 Jahre planen, wie sich ein Baugebiet entwickle, jetzt bestehe die Chance, für junge Familien und Arbeitnehmer vor Ort Wohnraum zu schaffen.

Herr Beermann bittet um eine Konkretisierung, wie viele Bauplätze in der Erweiterung des Baugebietes geschaffen werden könnten.

Herr Grothaus antwortet, ca. 40-50 Bauplätze seien erstrebenswert.

Folgender Beschlussvorschlag wird bei 3 Gegenstimmen gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, Planungen und Verfahren zur Erweiterung des Baugebietes Östlich Buchgarten, Harderberg, um circa 40 Bauplätze einzuleiten.

**16. Minigolfanlage
Vorlage: BV/201/2012**

Auf die Vorlage der Verwaltung wird verwiesen.

Herr Reinersmann erläutert, dass das als erfolgreich angesehene Modell des Betriebs der Minigolfanlage durch die Schülergenossenschaft „Coole Schule“ in 2013 fortgeführt werden sollte. Seitens der Verwaltung erhoffe man sich, wie in der Vorlage beschrieben, sinkende Kosten und steigende Besucherzahlen.

Herr Beermann bittet um Auskunft zum Beschlussvorschlag, was unter einer „angemessenen“ Kostenbeteiligung der Schüler zu verstehen sei. Ihm sei die Fortführung des Betriebes wichtiger als eine Kostensenkung. Herr Reinersmann antwortet, dass je nach weiterer Entwicklung des Betriebes eine teilweise Übertragung der laufenden Kosten angestrebt werde.

Herr Düssler äußert Bedenken, dass die Arbeitskraft der Schüler in diesem Projekt ausgenutzt werden könnte.

Folgender Beschlussvorschlag wird bei 1 Enthaltung einstimmig gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Schülergenossenschaft „Coole Schule“ Gespräche zur Fortführung des Betriebs der Minigolfanlage am Südring in 2013 zu führen. Die Schülergenossenschaft ist angemessen an den Kosten des laufenden Betriebs zu beteiligen.

17. Beantwortung von Anfragen

In dieser Sitzung wurden keine Anfragen beantwortet.

18. Anfragen

Pegelmessung Düte

Herr Düssler bittet um Auskunft, ob beabsichtigt sei, unter <http://www.pegelonline.nlwkn.niedersachsen.de/Karte.aspx> die Pegelwerte der Düte zur Vorwarnung vor Hochwassern einzustellen.

Herr Reinersmann antwortet, der Dütepegel habe für die Stadt Georgsmarienhütte keine praktische Vorwarnfunktion, er diene allein zur Eichung des EDV-gestützten Systems.

Bepflanzung Straßenrand neue Zentrumsstraße

Herr Korte fragt an, ob es möglich sei, eine einfache Bepflanzung des Randstreifens auf der Seite der Firma Wiemann an der neuen Straße im Oeseder Zentrum anzulegen.

Herr Reinersmann antwortet, die Bepflanzung sei grundsätzlich Teil der Platzgestaltung, allerdings könne eine zwischenzeitliche Bepflanzung erfolgen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Teilnehmern für die Mitarbeit.

Vorsitz TOP 1 – 8

i. A. Bürgermeister

Protokollführung

Vorsitz TOP 9 – 18