

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 05.03.2018
Rathaus, Oeseder Straße 85, Saal Osnabrück, Raum-Nr. 173,

Anwesend:

Vorsitz

Beermann, Volker

Mitglieder

Büter, Rainer

Dierker, Heinz

Kahler, Florian

Kir, Emine

Kompa, Peter

Lorenz, Robert

Lüchtfeld, Johanna

Pesch, Karl-Heinz

Sprekelmeyer, Stephan

Symanzik, Julian

für Müller, Arne

Wallenhorst, Sandra

Weckermann, Irina

Welkener, Jörg

Verwaltung

Pohlmann, Ansgar

ab TOP 03

Dimek, Torsten

Frühling, Manfred

Weßling, Florian

bis TOP 03

Protokollführung

Kovermann, Philipp

Fehlende Mitglieder

Müller, Arne

Gäste

Desmarowitz, Matthias

Menke, Susanne

Riepe, Matthias

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:31 Uhr

Tagesordnung

TOP	Betreff
1.	Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2.	Genehmigung des Protokolls Nr. FB IV/02/2018 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 05.02.2018
3.	Wichtige Mitteilungen der Verwaltung
3.1.	Anliegerversammlung Straßenbau und Kanalbau, Versorger - von-Galen-Straße
3.2.	Erneuerung Hindenburgstraße
3.3.	Bebauungsplan Nr. 146 „Parkfriedhof“ 1. Änderung
3.4.	Sturmschäden Friederike am 18.01.2018
3.5.	Verwaltungsgerichtsverfahren Dransmann . / . Landkreis Osnabrück
4.	Verringerung des Flächenverbrauchs durch ein vorausschauendes Monitoring der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Flächenbedarf und ein nachhaltiges Flächenmanagement im Bereich von Gewerbeflächen Vorlage: MV/009/2018
5.	Städtebauliches Konzept - Quartiersentwicklung Hof Gerding / Hempen Vorlage: MV/008/2018
6.	73. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bereich Brünemanns Sandbrink (Oesede) Beschluss zur Aufstellung Vorlage: BV/001/2018
7.	Bebauungsplan Nr. 284 "Brünemanns Sandbrink" (Oesede) Aufstellungsbeschluss Vorlage: BV/003/2018
8.	Bebauungsplan Nr. 274 "Theodor-Storm-Weg - Zweitbebauung" Beschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Vorlage: BV/050/2018
9.	Bebauungsplan Nr. 7 "Stettiner Straße" Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes Vorlage: BV/048/2018

10. Bebauungsplan Nr. 4 "Franzhöhe" (Kloster Oesede) - 2. Änderung - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: BV/045/2018
11. Harderberger Weg 5 - Antrag auf Ausweisung als Gewerbegebiet
Vorlage: BV/043/2018
12. Bebauungsplan Nr. 196 "Im Nordfeld"
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
Vorlage: BV/044/2018
13. Beantwortung von Anfragen
 - 13.1. Baumfällarbeiten Baugebiet "Auf der Nathe"
 - 13.2. Abbrucharbeiten Fleischzentrale an der "Alten Heerstraße"
 - 13.3. Ampel Klöcknerstraße/Malbergerstraße
 - 13.4. Streumaterialeinsatz im Winterdienst
14. Anfragen
 - 14.1. Anliegerbefragung "Zum Tannenkamp"
 - 14.2. Stadtentwicklungskonzept
 - 14.3. Harderheide
 - 14.4. Bebauung Dorfstraße
 - 14.5. Gehweg Schoonebeekstraße

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

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

Zur Tagesordnung werden keine Anmerkungen vorgetragen. Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

Entsprechend § 9 der Geschäftsordnung des Rates fragt der Vorsitzende an die anwesenden Einwohnerinnen und Einwohner gerichtet, ob jemand zu einem Tagesordnungspunkt gehört werden möchte. Das ist nicht der Fall.

2. Genehmigung des Protokolls Nr. FB IV/02/2018 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 05.02.2018

Zu Form und Inhalt des Protokolls werden keine Anmerkungen vorgetragen.

Folgender Beschluss wird einstimmig gefasst:

Das Protokoll Nr. FB IV/02/2018 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 05.02.2018 wird genehmigt.

3. Wichtige Mitteilungen der Verwaltung

3.1. Anliegerversammlung Straßenbau und Kanalbau, Versorger - von-Galen-Straße

Am 21.02.2018 fand mit einer Beteiligung von 74 Bürgern im Saal Niedersachsen die Anliegerinformation statt.

Folgende wesentliche Punkte sind zu nennen:

- generelle Radverkehrsführung an den Engstellen
- die bereits jetzt schon vorhandene Engstelle im Bereich der Ausfahrt Dütmann
- der Kreisverkehrsplatz Von-Galen-Straße / Oelmöllers Esch / Hildegard-von-Bingen-Straße

Auf das bereits versandte Protokoll wird verwiesen.

Die Verwaltung wird die Ergebnisse der Anliegerversammlung nochmals mit den Trägern öffentlicher Belange erörtern. Danach wird das Ergebnis im Ausschuss vorgestellt.

3.2. Erneuerung Hindenburgstraße

Aufgrund der Witterung können die Arbeiten an den Versorgungsleitungen nicht plangemäß ausgeführt werden, so dass ggf. der Fertigstellungstermin nicht eingehalten werden kann.

3.3. Bebauungsplan Nr. 146 „Parkfriedhof“ 1. Änderung

Der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Parkfriedhof“ 1. Änderung inklusive Umweltbericht und Artenschutzbeitrag ist nach Freigabe durch das RPA mit einer Bruttoauftragssumme von 24.232,82 € an die IPW Wallenhorst vergeben worden.

3.4. Sturmschäden Friederike am 18.01.2018

Sturmschäden Friederike am 18.01.2018

In folgenden städtischen Waldflächen wurde eine größere Anzahl von Einzelbäumen geworfen:

Rehlberg Panoramabad
Rehlberg Schützenstraße
Kasino park vom Waldbad bis zum Kasino
Zum Tannenkamp
Haseldehnen Regenbogenschule
Haseldehnen Am Fillerschloss

Einzelwürfe waren in den Flächen:

Zum Hochholz
 Sonnenpfad
 Marienteich
 Forsthaus Oesede
 Dannenkamp
 RRB Gartmannsbach

NLG-Flächen waren betroffen:

Entlang des Schlochterbaches vom Piepenbrink bis zum Mühlenteich und weiter entlang der Düte bis zum Mühlenweg
 Auf der Masch
 Auf der Nathe

3.5. Verwaltungsgerichtsverfahren Dransmann . / . Landkreis Osnabrück

Herr Dransmann beantragte im Jahr 2014 im Rahmen einer Bauvoranfrage die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden LIDL-Marktes in Holzhausen von 831 m² auf 951 m². Diese Bauvoranfrage wurde vom Landkreis Osnabrück negativ beschieden. Im Vorfeld hat die Stadt Georgsmarienhütte hierzu das gemeindliche Einvernehmen versagt, da hierdurch nach Auffassung der Stadt ein großflächiger Einzelhandel entstanden wäre, der planungsrecht dort nicht zulässig sei.

Daraufhin wurde vom Antragsteller Klage vor dem VG Osnabrück erhoben; im Rahmen dieses Verfahrens war die Stadt Georgsmarienhütte Beigeladene.

In der mündlichen Verhandlung vor dem VG Osnabrück am 08.02.2018 wurde die Klage abgewiesen.

In der schriftlichen Begründung wird jedoch auf einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 243 abgestellt, die nach Auffassung des Gerichts zu einer Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes, aber letztlich nicht zu einer Gesamtnichtigkeit führen können. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße und schalltechnische Festsetzungen. Zurzeit prüft die Verwaltung, ob akuter Handlungsbedarf zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes besteht oder ob die verbliebenen Festsetzungen ausreichend bestimmt sind, um den Bebauungsplan dauerhaft zu erhalten.

4. Verringerung des Flächenverbrauchs durch ein vorausschauendes Monitoring der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Flächenbedarf und ein nachhaltiges Flächenmanagement im Bereich von Gewerbeflächen Vorlage: MV/009/2018

Herr Beermann nimmt Bezug auf die Vorlage der Verwaltung und begrüßt Frau Menke und Herrn Riepe von der oleg (Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH). Danach übernimmt Frau Menke und stellt kurz die oleg mit ihrem Aufgabenfeld vor. Sie geht dabei ausführlich genau auf das vorbereitete Thema ein und stellt die Absichten des Monitoring dar. Im Anschluss daran stellt Herr Riepe die als Anlage beigefügt Präsentation vor.

Herr Kahler erkundigt sich während des Vortrags danach, woher die oleg die Daten für ihre Auswertungen bekomme. Herr Riepe erläutert, dass diese von der Marketing-Datenbank MARKUS kommen. Sie enthält detaillierte und verlässliche Informationen zu mehr als 1,9 Millionen wirtschaftsaktiven Unternehmen aus Deutschland, Österreich und Luxemburg. Mit MARKUS ist man in der Lage, spezifische Unternehmensdaten (z.B. Branche, Umsatz, Mitarbeiterzahl und Beteiligungsverhältnisse) zu recherchieren.

Herr Beermann bedankt sich anschließend für den Vortrag und öffnet die Diskussion im Ausschuss.

Herr Sprekelmeyer möchte wissen, wozu man Umsatzzahlen für ein solches Flächenmanagement benötige.

Herr Riepe antwortet darauf, dass dies ein Indikator für die Größe des Unternehmens sei.

Herr Welkener erkundigt sich danach, ob eine Nachfolge nicht der Markt an sich regelt.

Frau Menke erklärt, dass dies ein sehr umfassendes Thema ist. Es spielen viele unterschiedliche Faktoren für eine Nachnutzung zusammen. Unter anderem kann auch das Ändern eines Bebauungsplanes eine Nachnutzung ermöglichen. Das Flächenmanagement der Stadt Georgsmarienhütte ist ein Pilotprojekt und gerade am Anfang seiner Entwicklung. Im Grundsatz soll das Flächenmanagement den Unternehmer bei einer Nachnutzung/Nachfolge unterstützen.

Herr Kahler erkundigt sich nach dem Anteil an inhabergeführten Unternehmen.

Herr Riepe erklärt, dass dies genau die Zielgruppe der Untersuchung sei und konkrete Zahlen aktuell aufbereitet werden. Derzeit sei eine konkrete Zahl nicht anzugeben.

Danach bedankt sich der Ausschussvorsitzende Beermann bei den Vortragenden. Wichtig sei ihm, dass der Ausschuss über die weitere Entwicklung informiert wird. Danach schließt er den Tagesordnungspunkt.

5. Städtebauliches Konzept - Quartiersentwicklung Hof Gerding / Hempfen Vorlage: MV/008/2018

Herr Dimek erläutert die Absichten der Untersuchung des Potentials der aktivierten Fläche. Die Planungsaufgabe für das Ingenieurbüro IPW war es, ein städtebauliches Vorabkonzept zu erstellen. Zu diesem Thema begrüßt er Herr Desmarowitz vom Ingenieurbüro IPW, der die beigefügte Präsentation vorträgt.

Herr Desmarowitz stellt das Quartier vor und geht dabei insbesondere auf die Höhenlage sowie die vorhandene Bebauung (Gymnasium, Panoramabad) ein.

Im Anschluss daran ergänzt Herr Dimek, dass die Flächen der anderen Eigentümer noch überplant werden müssen. Diese Gespräche werden geführt, wenn geklärt ist, ob der Kaufvertrag tatsächlich zustande kommt.

Frau Weckermann lobt die Einbindung von zahlreichen Grünflächen in das Baukonzept. Hinterfragt aber in Bezug auf das Wohnraumversorgungskonzept vom Landkreis Osnabrück den Anteil an Geschosswohnungsbau. Laut dem Wohnraumversorgungskonzept benötigt Georgsmarienhütte insbesondere Wohnungen für 1-2 Personen. Daher müsste dieser Anteil viel höher liegen. Die Größe der Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser müsste nach ihrer Auffassung deutlich kleiner gefasst werden. Zu klären ist auch der Bedarf dafür.

Herr Dimek erklärt, dass die Bauinteressentenliste mit 250 Bewerbern sehr gut gefüllt sei und daher eine Vermarktung nicht das Problem darstellen dürfte.

Herr Kahler spricht von einem Filetstück in der Stadt Georgsmarienhütte. Er bezieht sich auf das Kredo der Stadt Georgsmarienhütte „Stadt im Grünen“ und lobt in diesem Zusammenhang die vielen grünen Punkte im Erschließungs- und Baukonzept. Herr

Kahler erkundigt sich danach, ob es für die Hofstelle einen Nachfolger oder eine Nachnutzung gebe.

Bürgermeister Pohlmann führt dazu aus, dass der Veräußerer zwar einen anderen Hof erwerben wolle, seiner Eltern aber seines Wissens nach auf der Hofstelle wohnen bleiben und diese zunächst nicht aufgegeben werden soll; der Betrieb in anderer Form weiterlaufen soll.

Hintergrund der Erstellung dieses Konzeptes ist lediglich, dass die Verwaltung und Politik ein Gefühl für die unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten der zu beplanenden Fläche bekommt und ob es möglich ist, ca. 75% der Fläche als Bauland auszuweisen. Dieses sei laut Planer möglich. Die Diskussion geht allerdings zu diesem Zeitpunkt schon zu sehr ins Detail, diese sollte dem eigentlichem Verfahren vorbehalten bleiben.

Frau Wallenhorst erkundigt sich nach der Lage der Regenrückhaltebecken, ob diese schon bewusst geplant wurden.

Herr Desmarowitz erklärt, dass diese an den jetzigen Stellen bewusst geplant sind, alleine der topographischen Lage her geschuldet. Die erforderliche Größe muss im weiteren Verfahren berechnet werden.

Auf die Frage von Herrn Welkner nach einem Spielplatz wird auf die Grünfläche unterhalb des Gymnasiums verwiesen, wo diese Einrichtung problemlos möglich sei.

Auf Nachfrage von Frau Wallenhorst erklärt Herr Dismarowitz, dass ausgehend vom FFH-Gebiet „Sieben Quellen“ eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen sei.

Herr Lorenz empfindet die Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser als zu groß. Zudem möchte er mehr Mietwohnungsbau im Plangebiet festgesetzt haben.

Dazu erläutert Herr Dismarowitz, dass die dargestellten Grundstücke eine Größe von ca. 550 m² im Schnitt aufweisen, der Großteil sich unter 600 m² befindet. Allerdings wird im B-Plan keine Grundstücksteilung festgelegt, hier wird sich die Grundstücksgröße sicherlich am Markt orientieren.

Herr Beermann findet die Einbeziehung der unterschiedlichen Grünflächen als lobenswert. Er möchte den Mietwohnungsbau auch stärker gewürdigt haben; findet die Lösung der verkehrlichen Erschließung äußerst gelungen.

Danach schließt Herr Beermann den Tagesordnungspunkt und bedankt sich bei Herrn Dismarowitz für seinen Vortrag.

**6. 73. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bereich
Brünemanns Sandbrink (Oesede)
Beschluss zur Aufstellung
Vorlage: BV/001/2018**

Herr Beermann schlägt vor, gemeinsam über die Top 06 und 07 zu beraten und erteilt danach Herrn Frühling das Wort.

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung anhand der Lage des Plangebiets vor. Dabei weist er auf die vergangene Sitzung hin, in der diese Punkte schon einmal beraten wurden. An der Ausgangslage für das Bauleitplanverfahren hat sich nichts Wesentliches geändert, deswegen bittet die Verwaltung um Fassung des Aufstellungsbeschlusses, damit in das Verfahren eingestiegen werden kann.

Danach meldet sich Herr Lorenz zu Wort und bezieht sich auf eben diesen Aufstellungsbeschluss. Er sieht für einen Aufstellungsbeschluss keinerlei rechtliche Legitimation. Ein Aufstellungsbeschluss sei nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes nur dann zulässig, wenn die Gemeinde ein planerisches Konzept vorläge und sich dadurch planerische Notwendigkeit ergibt. Dies sehe er hier nicht gegeben. Weiter kritisiert er die Verwaltung, dass diese das ihr seiner Ansicht nach gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht für diese Flächen nicht ausgeübt habe. Er zitiert die Fundstelle: „Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“ Wenn es heute eine städtische Intention auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gibt, hätte diese auch schon bei dem Zeitpunkt des Grundstückskaufs durch den Investor vorgelegen. Folglich hätte da die Verwaltung ihr Vorkaufsrecht ausüben müssen, sodass die zu beplanenden Flächen nun auch in städtischer Hand wären. Da damals das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, lag damals schon kein städtebauliches Baulandentwicklungspotential an der Fläche vor. Dies kann somit heute auch nicht vorliegen. Außerdem fehlen Herrn Lorenz Auswirkungsuntersuchungen für andere kommunale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. Der Investor habe kein städtebauliches Konzept vorliegen. Er hat dieses Gebiet durch eine Gesellschaft erworben, daher legen ihm Spekulationsabsichten nahe. Der Investor treffe keine Aussagen, wie viele Mitarbeiterwohnungen geschaffen werden sollen oder wie das gesamte Baugebiet finanziert wird.

Herr Dimek äußert sich zu der Thematik des Vorkaufsrechts. Dies wurde bereits im Verwaltungsausschuss thematisiert und eine rechtliche Beurteilung dazu zugesagt. Die Verwaltung hält allerdings die Rechtsauffassung zum Vorkaufsrecht, wie diese von Herrn Lorenz vorgetragen, für nicht zutreffend. Der Aussage von Herrn Lorenz, mit dem Aufstellungsbeschluss Planungsrecht zu schaffen, widerspricht Herr Dimek. Nur dann, wenn bereits vorab eindeutig feststeht, dass unüberwindbare Hindernisse, wie die geplante Ausweisung von Bauland in Überschwemmungs- oder Landschaftsschutzgebieten, vorliegen, ist ein Aufstellungsbeschluss sinnlos. Ansonsten soll mit dem Einstieg in das Verfahren geprüft werden, ob Baurecht an der Stelle geschaffen werden kann. Hinzu werden dann die Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingeholt. Für weiterführende Untersuchungen in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Stadt benötigt die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss.

Herr Kompa möchte vor dem Aufstellungsbeschluss die Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur untersucht haben. Außerdem fehle ein städtebauliches Konzept mit der Aussage zur Zahl der Baugrundstücke usw. Zudem möchte er vorab den städtebaulichen Vertrag geschlossen haben.

Herr Sprekelmeyer möchte den Aufstellungsbeschluss fassen, damit die Behörden im Verfahren beteiligt werden können, um Aussagen zur möglichen Planung zu bekommen.

Hiervor warnt Herr Lorenz mit nochmaligem Hinweis, dass durch einen Aufstellungsbeschluss das Gebiet seiner Ansicht Baulandqualität erlangt. Weiter würde sich die Stadt ein Konkurrenzbaugelände zum städtischen Baugebiet Hempen schaffen. Man sollte versuchen, dieses Plangebiet dem Investor zu dem von ihm gezahlten Preis zuzüglich seiner bisherigen Aufwendungen abzukaufen.

Herr Welkener stimmt diesem Vorschlag zu.

Frau Weckermann schlägt vor, die Plangebiete Forstweg/Südring und Brünemanns Sandbrink nacheinander zu planen und dem Wohnbaumarkt zu zuführen.

Herr Dierker sieht in dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Hilfestellung des Investors, die die Stadt annehmen sollte.

Bürgermeister Pohlmann stellt anschließend klar, dass es zwei Eigentümern im Plangebiet gibt. Im Übrigen sei es Aufgabe und Zuständigkeit der Politik, über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Dies trifft auch auf den Inhalt des städtebaulichen Vertrages zu.

Nach dieser Aussage wird folgende Beschlussempfehlung mit 5 Jastimmen, 7 Neinstimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt:

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung einer 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Georgsmarienhütte beschlossen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Bereich der Flächen „Brünemanns Sandbrink“ im Stadtteil Oesede.

**7. Bebauungsplan Nr. 284 "Brünemanns Sandbrink"
(Oesede)
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/003/2018**

Siehe Tagesordnungspunkt 07.

Folgende Beschlussempfehlung wird bei 5 Jastimmen, 7 Neinstimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt:

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284 „Brünemanns Sandbrink“ (Oesede) beschlossen. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden vom Begünstigten übernommen.

**8. Bebauungsplan Nr. 274 "Theodor-Storm-Weg -
Zweitbebauung"
Beschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3
BauGB
Vorlage: BV/050/2018**

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung zu dem Plangebiet vor. Dabei erklärt er, dass er noch zwei Alternativvorschläge erarbeitet habe. So hat der den überbaubaren Bereich zwischenzeitlich weiter nach Süden geschoben, um den Ruhebereich der Altbebauung weiter zu schonen. Außerdem hat Herr Frühling einen Entwurf erarbeitet, in dem die Anzahl der Baugrundstücke von 3 auf 2 reduziert wurde. Weiter stellt er dar, dass er unterschiedliche Höhenbezugspunkte für die Gebäude im Gelände erarbeitet, wodurch genau die Höhen der neuen Gebäude festgelegt werden. Die neu zu errichtenden Gebäude stehen nach seiner Ansicht im Einklang mit der Altbebauung.

Danach wird für eine Anregung einer Bürgerin die Sitzung unterbrochen.

Frau Weckermann erklärt, dass sich die Politik seit dem 13.06.2014 mit dem Thema auseinandersetzt. Sie erklärt in diesem Zusammenhang sehr ausführlich den zeitlichen Ablauf der Bauleitplanung zur geplanten Nachnutzung/Nachverdichtung. Allerdings hält sie es für angebracht, dem Wunsch der Grundstücksnachbarn auf Aufgabe des Nachverdichtungsgedanken zu entsprechen. Im weiteren Verlauf ihres Wortbeitrages geht sie auf Aspekte wie Verkehrsbelastung, Baugrund und Gebäudegestaltung ein, die sich

negativ auf die geplanten Vorhaben aber auch auf die Siedlung „Theodor-Strom-Weg“ auswirken.

Der Ausschussvorsitzende weist im Anschluss an den Wortbeitrag daraufhin, dass zu Beginn des Verfahrens eine große Übereinstimmung im Ausschuss herrschte, das Grundstück des Kindergartens baulich zu nutzen und auch im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Um aber auch von den weiteren Anliegern des Quartiers zu erfahren, ob evtl. eine rückwärtige Bebauung erwünscht sei, wurde die Verwaltung beauftragt, eine Anliegerbefragung durchzuführen. Nach Vorliegen des überwiegend ablehnenden Befragungsergebnisses wurde dann der ursprüngliche Planungsgedanke wieder aufgegriffen.

Frau Lüchtfeld begrüßt die präsentierten Entwürfe und möchte die Beschlussempfehlung fassen.

Frau Weckermann weist daraufhin, dass das Haus „Theodor-Strom-Weg 6“ zukünftig von der neuen Wohnbebauung umschlossen sei. Dies könnte ein erdrückendes Gefühl hervorrufen.

Nach einer weiteren Unterbrechung wird seitens des Ausschusses gefragt, warum es keine Festsetzungen zu Dachformen und –neigungen gäbe. Diese sei, wie die Reduzierung des Geschossigkeit im hinteren Bereich auf ein Vollgeschoss, erwünscht.

Herr Frühling führt an, dass die an dem Theodor-Strom-Weg stehenden Häuser allesamt bei der steilen Dachneigung ebenfalls rechtlich eindeutig eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Insgesamt läge die künftige Art der Bebauung in der Entscheidungsgewalt des Rates. Die Verwaltung werde lediglich Vorschläge unterbreiten, über die in der politischen Beratung zu entscheiden sei. Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit seien aus seiner Sicht alle 3 vorgestellten Varianten umsetzbar.

Herr Lorenz bittet, die Wünsche der Anwohner zu entsprechen und das Tal von einer Bebauung freizuhalten. Aufgrund der veränderten Entwürfe beantragt Herr Lorenz die Zurückweisung in die Fraktionen.

Seinem Wunsch wird nach einer kurzen Diskussion entsprochen.

Herr Pohlmann bittet abschließend, dass die Politik sich dann auch abschließend entscheiden sollte, in wieweit das begonnene Verfahren fortgeführt werden soll, auch vor dem Hintergrund der Personenbindung in der Verwaltung durch neue „Anläufe“.

9. Bebauungsplan Nr. 7 "Stettiner Straße" **Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes** **Vorlage: BV/048/2018**

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung vor und nimmt Bezug auf die Problematik in dem Bereich des Bebauungsplan Nr. 7 „Stettiner Straße“.

Frau Wallenhorst erkundigt sich nach der Möglichkeit des rechtlichen Einschreitens der Verwaltung nach Aufhebung.

Herr Frühling erklärt, dass sich das Gebiet dann zukünftig als §34 BauGB-Gebiet darstellt und eine Gewerbenutzung in dem Gebiet dann nur als nichtstörendes Gewerbe möglich ist, da die Gebietscharakteristik als „WA-Gebiet“ zu bewerten sei.

Herr Lorenz ergänzt, dass in einem §34 BauGB-Gebiet eine Bebauung nur mit der Zustimmung der Gemeinde möglich ist.

Danach wird folgende Beschlussempfehlung einstimmig gefasst:

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Stettiner Straße“ der ehemaligen Gemeinde Kloster Oesede wird aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

**10. Bebauungsplan Nr. 4 "Franzhöhe" (Kloster Oesede) - 2.
Änderung - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB
und Beteiligung der Träger Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2
BauGB
Vorlage: BV/045/2018**

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung vor. Er stellt den Bezug des alten Planes zum neuen Plan her, in dem er auf die Modifizierungen eingeht. Weiter schildert er, dass der Plan von einem Planungsbüro aufgestellt wurden, mit dem die Stadt erstmalig zusammen arbeitet. Herr Frühling lobt die genauen Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

Danach wird folgende Beschlussempfehlung einstimmig gefasst:

Der vorgestellte Bebauungsplan Nr. 4 "Franzhöhe" (Kloster Oesede) - 2. Änderung mit Begründung wird als Entwurf beschlossen. Mit dem Entwurf ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**11. Harderberger Weg 5 - Antrag auf Ausweisung als
Gewerbegebiet
Vorlage: BV/043/2018**

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung vor und nimmt dabei Bezug auf die problematische Historie. Es ist sehr wahrscheinlich, dass dort unter anderem eine Altlastenproblematik vorhanden sei. Wenn die Stadt Georgsmarienhütte hier ein Bauleitplanverfahren anstrebt, würde die Stadt dadurch Zustandsstörer und für eine Altlastenuntersuchung und- entsorgung verantwortlich werden, die einen sehr hohen Kostenfaktor bedeuten würde. Allein aus diesem Grunde sollte die Stadt keinerlei Planungswillen äußern.

Nach diesem Vortrag wird folgende Beschlussempfehlung einstimmig gefasst:

Der Antrag auf Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ im Bereich des Grundstücks „Harderbeger Weg 5“ wird abgelehnt.

**12. Bebauungsplan Nr. 196 "Im Nordfeld"
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
Vorlage: BV/044/2018**

Herr Frühling stellt die Vorlage der Verwaltung vor. Er rät dem Ausschuss, vor dem Aufstellungsbeschluss eine Eigentümerbefragung im angedachten Bereich durchzuführen. Dieses könnte bis zur nächsten Ausschusssitzung erfolgen.

Danach wird folgende Beschlussempfehlung einstimmig gefasst:

Die Eigentümer bzw. Berechtigten der Grundstücke „Eichhofstraße 15 bis 25 (südliche Straßenseite, Hausnummern ungerade) werden befragt, ob für diese Grundstücke auch eine rückwärtige Bebauung mit vorgesehen werden soll. Eine Entscheidung über die Aufstellung einer Planung erfolgt im Anschluss an diese Befragung.

13. Beantwortung von Anfragen

13.1. Baumfällarbeiten Baugebiet "Auf der Nathe"

Anfrage von Herrn Lorenz:

Herr Lorenz erkundigt sich nach den Baumfällarbeiten in dem Baugebiet „Auf der Nathe“. Hier wurde der angrenzende Wald 50m tief abgeholzt. Auch wenn die NLG Eigentümer der Flächen sei, hätte er zuvor einen Hinweis erwartet. Er bittet um Mitteilung des Sachverhalts.

Antwort der Verwaltung:

In dem nördlichen Bereich des Baugebietes (15 m Tiefe und 70 m Länge) sind beim Sturm „Friederike“ etliche Fichten beschädigt worden. Sie drohten auf die Carports zu stürzen und wurden bereits am nächsten Tag als Sofortmaßnahme gefällt. Da der Fichtenbestand aber so stark aufgerissen wurde, dass die Gefahr bestand, dass bei dem nächsten stärkeren Wind die verbliebenen Fichten auf die baulichen Anlagen des Nachbargrundstückes fallen, wurde der Rest der Fichten jetzt komplett gefällt.

Ziel der forstwirtschaftlichen Nutzung war hier ohnehin, den Fichtenbestand über die Einzelentnahme in den nächsten Jahren zu einem stabilen Waldrand aus Laubgehölzen umzubauen. An den Fichtenstreifen schließt sich ein älterer Laubbaumbestand an.

Von einer Abholzung des ganzen Waldes kann demnach keine Rede sein.

13.2. Abbrucharbeiten Fleischzentrale an der "Alten Heerstraße"

Anfrage von Herrn Kompa:

Herr Kompa erkundigt sich nach den Abbrucharbeiten der Fleischzentrale an der "Alten Heerstraße" (NLF): Wie weit hier der Sachstand sei. Weiter bittet er um Vorlage eines Zeitplanes für die Bebauung.

Antwort der Verwaltung:

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben, zudem keine näheren Informationen vorliegen.

13.3. Ampel Klöcknerstraße/Malbergerstraße

Anfrage von Herrn Müller:

Herr Müller schildert, dass sich nach der Behebung eines Schlaglochs im Asphalt an der Ampel Klöcknerstraße/Malbergerstraße eine weitere Schadstelle aufgetan hat. Er bittet um Beseitigung dieser Gefahrenstelle.

Antwort der Verwaltung:

Der Schaden ist an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weitergeleitet worden.

13.4. Streumaterialeinsatz im Winterdienst

Anfrage von Herr Beermann:

Herr Beermann schildert, dass während des Winterdienstes auf den Gehwegen der Stadt Georgsmarienhütte anderes Streugut eingesetzt wird, als auf der Fahrbahn (Salzsolegemisch). Er bittet zur prüfen, ob nicht auch das Gemisch auf den Gehwegen eingesetzt werden kann, da dieses sich besser auflöse und sich die Menge des verbrauchten Salzes deutlich reduzieren lasse.

Antwort der Verwaltung:

Es wird das gleiche Material auf den Gehwegen wie auf der Fahrbahn eingesetzt. Der Unterschied bei den optischen Darstellungen der Fläche ist, dass auf der Fahrbahn das Material stärker abgenutzt und verteilt wird, als auf den Gehwegen. Des Weiteren achtet der Bauhof auf einen angemessenen Einsatz des Streuguts auf den Gehwegen.

14. Anfragen

14.1. Anliegerbefragung "Zum Tannenkamp"

Anfrage von Herrn Sprekelmeyer:

Herr Sprekelmeyer erkundigt sich nach den Stand der Befragung der Anlieger der Fläche „Zum Tannenkamp“, auf der eventuelle ein Parkplatz entstehen soll.

Antwort der Verwaltung:

Dies wird derzeit vorbereitet und in kürze erfolgen.

14.2. Stadtentwicklungskonzept

Anfrage von Herrn Lorenz:

Herr Lorenz fragt an, wann und mit welchem Inhalt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Georgsmarienhütte beschlossen wurde.

14.3. Harderheide

Anfrage von Herrn Kompa:

Herr Kompa fragt an, wie lange die Arbeiten an der Harderheide noch andauern.

14.4. Bebauung Dorfstraße

Anfrage von Herrn Kompa:

Herr Kompa möchte wissen, warum an der Dorfstraße 14 eine Garage abgerissen worden sind. Er möchte wissen, ob dort eine Bebauung erfolgen soll.

Antwort der Verwaltung:

Es ist eine Erweiterung des Gebäudes im Rahmen des dort gültigen Bebauungsplans als Genehmigung ergangen.

14.5. Gehweg Schoonebeekstraße

Anfrage von Frau Kir:

Frau Kir schildert, dass vor dem Hochhaus an der Schoonebeekstraße der Gehweg entfernt wurde. Gerade für ältere Bürger stellt dies eine verkehrliche Gefahrenstelle dar. Sie bitte um Prüfung, ob durch nicht durch bauliche Maßnahmen der Schutz der Fußgänger erhöht werden kann.

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

Beermann
Vorsitz

i. A. Bürgermeister

Protokollführung