

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

## Parkplatzsituation am Panoramabad

- Der Südring führt direkt über den Parkplatz inkl. Buslinie
- Der Parkplatz reicht an gut besuchten Tagen nicht aus,
  - die umliegenden Straßen werden oft zugeparkt,
  - an sehr guten Tagen stehen die Autos schon auf dem Acker
  - Oftmals ist Gegenverkehr unmöglich
- Durch den Bebauungsplan werden die inoffiziellen Parkflächen signifikant reduziert

Fragen und Anregungen daraus:

- Wie wird sichergestellt, dass die Automassen das neue Baugebiet nicht fluten werden?
  - Anregung: Zufahrtsbeschränkung mit „Anlieger frei“ Zugang
  - Ausweisung ausreichender Parkplatzzflächen
    - Nutzung auch für Veranstaltungen am Rehlberg und der Teutoburger Wald Sporthalle
- Wie wird die Sicherheit auf dem Parkplatz verbessert?
  - Anregung: Den Südring östlich ein wenig verschwenken, so dass genug Parkraum vor dem Schwimmbad ohne Durchgangsstraße frei wird.



Details können Stadtplaner sicherlich besser bewerten 😊

Die Hinweise zur Parkplatzsituation werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Parkplätze im Bereich des Südrings werden innerhalb des Plangeltungsbereiches durch eine entsprechend breite Verkehrsflächenfestsetzung berücksichtigt.

Der Parkplatz am Carl-Stahmer-Weg befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und bleibt durch die vorliegende Planung unberührt.

Das Parkraumangebot wird an den weit überwiegenden Tagen des Jahres als ausreichend erachtet. Gelegentliche Spitzenbelastungen sind bekannt. Es besteht allerdings auch ein gutes ÖPNV-Angebot, und Fahrradabstellplätze sind im Umfeld vorhanden. Deshalb ist nicht vorgesehen, für temporale Parkraumengpässe zusätzliche Parkplätze anzulegen.

## Bebauung gegenüber dem Panoramabad



Eine Bebauung gegenüber dem heutigen Parkplatz am Rand des Südringes nimmt der Sauna die Panoramavisit. Außerdem kann dann der Saunagarten eingesehen werden.

Anregung: Südring östlich (im Bild nach rechts) verschwenken

Die Hinweise zur Sauna wurden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit den Stadtwerken wurden deutliche Bauhöhenreduzierungen vorgenommen. Damit wird auch der hier vorliegenden Anregung entsprochen.

## Durchgangsverkehr

Schon heute ist der Forstweg eine gern genutzte Durchgangsstraße mit oftmals überhöhter Geschwindigkeit. An 30 km/h halten sich nur wenige, meistens die Anwohner.

- Anregungen: Vermeidung einer bequemen Verbindung zwischen Stadtring und Südring!
  - Keine Durchgangsstraße, sondern Zugang für einen Teil vom Südring und einen anderen Teil vom Stadtring.
  - Sollte eine Verbindung für Müll- und Rettungsfahrzeuge nötig sein, so darf diese Verbindung nur von denen durchfahren werden.



Wenn dem nicht stattgegeben wird, dann wenigstens Einbahnstraßen anlegen, um den Verkehr gleichmäßig, gerecht zu verteilen.

Der Forstweg soll seine Funktion als Erschließungsstraße behalten. Es ist kein Ausbau der Fahrbahnfläche vorgesehen. Deshalb bleibt die „Engstelle“ im Bereich von Gebäude Nr. 17 entgegen zwischenzeitlichen Erwägungen erhalten. Dadurch wird eine Verkehrsberuhigung bewirkt, die eine zügige Durchfahrung erschwert. Gegebenenfalls erforderliche ordnungsbehördliche Regelungen können unabhängig von der Aufstellung des B-Planes separat vorgenommen werden.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

## Abriss des Stalles Hof Hempen

Auch wenn noch nicht darüber entschieden ist, so ist es aus meiner Sicht wenig nachhaltig eine der größten Solaranlagen der Gegend abzureißen. Es wird kaum ausreichen, die Fläche durch die umliegenden Wohnhäuser zu ersetzen.

Es gibt sicherlich viele Verwendungsmöglichkeiten für das Gebäude. Hier einige Ideen:

- Im Untergeschoss
  - Begegnungstätte Nachbarschaft
  - Bäuerlicher Supermarkt
  - Kindergarten
  - Unterstellplatz für Fahrzeuge
    - Anwohner wissen oft nicht wohin mit Saisonfahrzeugen, Wohnwagen, Anhängern, Wohnmobilen, usw.
- Obergeschosse
  - Lagerräume, sogenannte Selfstorage. Da können die umliegenden Anwohner unterschiedlich große Lagerräume mieten, um auf einen teuren eigenen Keller zu verzichten.

Mittels Ideenwettbewerb kann dem Gebäude sicherlich eine sinnvolle Nutzung zugewiesen werden. Die vorhandenen Werte abzureißen empfinde ich als volkswirtschaftliche Verschwendung.

Die Hinweise zu Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudegruppe (Haus Nummer 12) werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen zumindest teilweise möglich. Bei Nutzungsänderungen müsste darüber im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden. Über die tatsächliche Nutzungsausübung entscheidet im Rahmen der getroffenen Festsetzungen jedoch der Grundstückseigentümer.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage			Abstimmungsergebnis			
				einst.	ja	enth.	nein

## Bauplätze für Tiny Houses

Durch eine gute Freundin bin ich auf dieses Thema aufmerksam geworden. Sie sucht in Nordbayern einen geeigneten und bezahlbaren Bauplatz. Gerade für Tiny Houses gibt es anscheinend wenig geeignete Bauplätze.

Können ggf. in Richtung Regenrückhaltebecken einige Bauplätze so ausgeschrieben werden, dass sie für Tiny Houses geeignet sind?

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan lässt derartige Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich zu. Über die Grundstücksvergabe wird separat entschieden.

Ein Planänderungsbedarf wird nur bezüglich der Bebauung im Bereich der Sauna gesehen. Damit wird in diesem Punkt der Anregung zur Berücksichtigung entsprochen.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein



**Norbert Wemhoff**  
 Vorsitzender Seniorenbeirat 60 +  
 der Stadt Georgsmarienhütte  
 Forstweg 49  
 49124 Georgsmarienhütte  
 Telefon: 05401-32685  
 Email: nwemhoff@t-online.de

Stadt Georgsmarienhütte  
 Frau Bürgermeisterin Dagmar Bahlo  
 Oeseder Str. 85

49124 Georgsmarienhütte



13.1.2020

**Bebauungsplan 285 und 288**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

es dürfte bekannt sein, dass die Anzahl der über 60-Jährigen auch in unserer Stadt stetig wächst und bei etwa einem Drittel unserer Bevölkerung liegen dürfte. Das hat zur Folge, dass auch hinsichtlich neuer Baugebiete auf diese Entwicklung Einfluss und Berücksichtigung gefunden werden muss.

Deshalb möchten wir vom GM-Hütter Seniorenbeirat 60+ zu den Bebauungsplänen Nr. 285 und 288 folgende grundsätzliche Anmerkungen machen.

1. Es sollten Möglichkeiten eröffnet werden, dass in den Bebauungsplänen das Bauen von Mehrgenerationenwohnhäusern nicht nur möglich, sondern ausdrücklich gefördert wird. Mehrgenerationenwohnhäuser sollen als generationsübergreifender Wohnraum und Treffpunkte einen festen Bestandteil der Baugebiete mit vorgesehen werden. Auch das Vorhalten von betreutem Wohnen ist im Bebauungsplan mit vorzusehen.
2. Nicht klar ersichtlich ist aus dem vorliegenden Entwurf, inwieweit Kinderspielplätze eingerichtet bzw. vorgesehen sind. Wenn dieses der Fall ist, so bitten wir darum, dass dann sogenannte Mehrgenerationsspielplätze berücksichtigt werden.
3. Zu begrüßen sind die beiden Grünstreifen im Bebauungsplan 288, sie sollten auch für ältere Menschen u.a. per Rollator benutzbar sein; auch Möglichkeiten zum Ausruhen durch das Aufstellen von Sitzbänken wird von uns vorgeschlagen.
4. Außerdem wünschenswert wäre auch eine Form einer Begegnungsstätte - insbesondere für ältere Menschen. Wie soll die gesondert ausgewiesene Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung“ genutzt werden; könnte diese dazu dienen?

Wir möchten darum bitten, unsere Anregungen bei der Gestaltung der Bebauungspläne mit zu berücksichtigen.

Viele Grüße

Die Hinweise des Seniorenbeirates hinsichtlich der Belange älterer Menschen und Kinder werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Bauformen und Nutzungen sind mit den grundsätzlich getroffenen Festsetzungen möglich. Größere bauliche Anlagen im Bereich des Quartierplatzes, die nicht mit der Zweckbestimmung vereinbar sind, wären allerdings nicht zulässig. Spielplätze, die durchaus Aufenthaltsfunktion für alle Bevölkerungsgruppen haben sollen, sind nicht explizit verortet. Sie können jedoch in den großzügigen Grünflächen angelegt werden.

Anregungen, die eine Planänderung erforderten, liegen nicht vor.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

- 1 -

Johannes Sieker  
Forstweg 17  
49124 Georgsmarienhütte  
Tel. 05401/40096

Georgsmarienhütte, den 24.11.2020



Stadt Georgsmarienhütte  
Frau Bürgermeisterin Dagmar Bahlo,  
alle im Rat vertretenen Fraktionen,  
Fachbereich IV: Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt und Verkehr  
49124 Georgsmarienhütte

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“-  
Vorstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes durch  
Herrn Rolke vom Planungsbüro pbh Osnabrück**

**Hier:** **Anträge mit der Bitte um Berücksichtigung bei der weiteren  
Planung und politischen Diskussion.**

Am Sitzungsdatum 02.11.2020 wurde unter TOP 4 das wasserwirtschaftliche Konzept durch Herrn Rolke vom Planungsbüro pbh Osnabrück vorgestellt, auch nach der BV/180/2020 und BV/197/2020 der Sitzung vom 16.11.2020

Als Alt- Anlieger vom Forstweg sehen wir das wasserwirtschaftliche Konzept mit Stand vom 30.10.2020 mit Sorgen als arg bedenklich an, mit folgenden Begründungen:

Planung: Das Regenwasser beider Baugebiete 285 und 288 (westlicher Bereich) wird neben Forstweg 17 ins RRB (Präsentation Seite 4) geleitet (jetziges Niveau ca. 98.82 m ü. NN). Dieser Bereich dient auch als Noteinlauf zum RRB und soll auf 97,5 m ü. NN abgesenkt werden. Das RRB erhält eine Sohle auf 94,7 m ü. NN, entspricht einer Beckentiefe von ca. 4,12 m (vom heutigen Niveau) und soll 4.800 m³ stauen können. Der Einlauf zum RRB erfolgt über 2 „Grünbereiche“ vom Gymnasium zum Forstweg, die den Forstweg neben Nr. 17 unterqueren:  
Straßenaufbau ca. 600 mm + Rohr- Ø min 600 mm = 1200 mm.  
Zuführung neben Forstweg 17:  
1200 mm plus Noteinlauf- Wegabsenkung (1320mm) = 2520 mm = Unterkante Rohrzuführung.  
Der Grundwasserspiegel in dem Bereich liegt bei 0,8 m (gemessen am 20.7.2020 in der Trockenperiode, durch Fa. Prüftechnik Z+L GmbH Osnabrück!

Die Anmerkungen zu Planung, Istzustand und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

- 2 -

Istzustand, Alt- Anlieger vom Forstweg:

- Alt- Häuserbebauung ca. > 110 Jahre.
- Die Grundmauern der Althäuser bestehen aus Sandsteine aus dem Dörenberg, nicht wasserdicht mit Kalksand vergossen.
- Die Häuser haben keine Betonbodenplatte als Sohle und auch keine Streifenfundamente.
- Drainagerohre (wenn vorhanden) verlaufen an den Innenseiten der Kellerwände, bei Forstweg 17 mit natürlichem Gefälle zum Bach. Andere Häuser haben ständig laufende Pumpen (inkl. Reservepumpen für evtl. Ausfälle).
- Das Wasser in den Drainagen läuft immer, auch in Trockenperioden.
- Keine vertikale/horizontale Isolierung der Häuser.
- Die Häuser haben nur in Teilbereichen Kellerräume.
- Auch neuere Nachbarhäuser zeigen Durchfeuchtungs- und Hochwasserschäden durch die Bodenplatte, bzw. Außenwände.
- Zum Bereich RRB hat Forstweg 17 eine durchgehende Grenzmauer (frostsicher 80 cm tief) erstellt. Die Grenzmauer mit Garage ist bei einer „Wirtschaftsweg“- Niveau- Absenkung einsturzgefährdet.
- Das Nachbargrundstück Flurstück 132/30 zu Forstweg 17 (Flurstück 121/24) ist mit einer Baulast beaufschlagt! Baulastenblatt Nr. 5308, Bereich: Noteinlauf („Wirtschaftsweg“).
- In der Sitzung am 2.11.2020 wurde mehrfach die gefährdete Lage von Forstweg 17 angesprochen.

Empfehlungen, Vorschriften lt. Fachliteratur:

- u.a.
- Fa. **pbh**: Planung Osnabrück Landwehrviertel.
  - Ingenieurgesellschaft **Prof. Dr. Sieker** mbH 15366 Hoppegarten (Berlin):  
Die Regenwasserexperten mit Fachinformationen und Projekten, u.a. HWS Ortskern Oesede.
  - Im Rahmen einer Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser, ist ein Mindestabstand von 100 cm zur Grundwasseroberfläche einzuhalten (als Filterwirkung des Bodens für mögliche Straßen- / Baukörper- Schadstoffe wie Reifenabrieb, usw.).
  - Oberflächenabführungen in Hanglagen zum RRB in Rohrausführung erhöhen die Strömungsgeschwindigkeit und damit wird die Abfuhrmenge von Niederschlagswasser vergrößert!
  - Siehe Flächennutzungsplan (75. Änderung), Seite 24, Punkt 2.2.2. Gewässer / Grundwasser: -- ... erhöhter Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung ...- (im Bebauungsgebiet).
  - Zuführungen zu RRB in Hanglagen sollen nicht als Gestein- / Geröll- Mulde oder als Verrohrung, sondern in Kaskadenform erfolgen.
  - Bei einer RRB- Sohle unterhalb vom Grundwasserspiegel ist ein abgedichtetes RRB mit Entleerungspumpen vorzusehen.
  - RRB sollen einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden haben, Verhinderung von Vernässungsschäden!
  - Das RRB- Wasser darf nicht in vorhandene Hausdrainage gelangen, bzw. diese beeinflussen.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

- 3 -

- Die Standsicherheit der Altbebauung kann sich durch Ansteigen und Verringern des Grundwasserspiegels massiv verändern!
- Lt. Bundesnaturschutzgesetz soll eine Änderung des Grundwasserspiegels vermieden werden, auch des mengenmäßigen Zustandes der oberirdischen Gewässer.
- Zur Info.: In Berlin wird jeder Bauherr im Kaufvertrag verpflichtet, Regenwasser zu „speichern“. Die öffentlichen Kanäle befinden sich an ihrer Leistungsgrenze.

Vorschläge, Hinweise, Wünsche, Forderungen:

1. Bedingt durch den hohen Grundwasserspiegel, sollte das RRB in der Tiefe verringert und in der Fläche vergrößert werden, also südlich vom Forstweg nur das RRB ohne weitere Bebauung.
2. Das Wasser vom B- Plan 285 in den Retentionsraum leiten und auch als RRB ausbilden.
3. Die Hang- Entwässerung in Kaskadenform anlegen.
4. Das Straßenniveau Forstweg im Bereich der Altanlieger bestehen lassen (Gefahr der Überflutung in den Einfahrten und Grundstückflächen).
5. Der Bach- Wasserspiegel darf nicht erhöht werden, die bestehenden Drainagen und Regenrinnenabflüsse der Altanlieger bekommen sonst Rückstau.
6. Durchfeuchtungs- und Hochwasserschäden sind absehbar.
7. Der sehr tiefe Einlauf zum RRB kann bei einem Beckeneinstau auch einen Rückstau in die Zuführung verursachen.
8. Die gewachsene Standsicherheit der Gebäude darf sich nicht durch negative Veränderungen zum Nachteil und Schaden vom Eigentum der Anlieger führen.
9. Die bestehenden Altgebäude sollten durch Fachleute untersucht werden.
10. Das Projekt: Aufweitung des Oeseder Baches sollte vorrangig behandelt werden. Durch die beabsichtigte Verbreiterung können Wasserschäden verringert werden.
11. Die Probleme sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
12. Die Stadt ist für Folgeschäden in Haftung zu nehmen.  
In den Medien sind viele Fallbeispiele über Klagen von Altanliegern gegen Kommunen wegen Feuchtschäden ersichtlich.
13. Die Bebauung vom Forstweg sollte der bestehenden Bebauung angepasst werden, in Anlehnung an § 34, durch Ein- Familienhäuser mit Satteldach.

Die aufgeführten Bedenken konnten nicht durch Gespräche mit Herrn Rolke pbh beseitigt werden.

Die Fa. Prof. Dr. Sieker zeigte in Gesprächen Verständnis für unsere Sorgen, besonders in der Grundwasserproblematik.

Nach den vorstehenden Ausführungen unserer berechtigten Interessen als Altanlieger beantragen wir, die weitere Planung vom Baugebiet 285 / 288 danach anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Sieker als Sprecher der Altanlieger

**Zu 1:**

Der Hinweis auf einen relativ hohen Grundwasserstand ist korrekt. Die wasserwirtschaftliche Planung wird derart angepasst, dass kein Einschnitt in das Grundwasser erfolgt. Die Angaben zu Gewässerständen sind zunächst nur eine Momentaufnahme. Zur Absicherung der Bemessungswerte sollen dauerhafte Messpunkte vorgesehen werden. Eine Flächenvergrößerung für das RRB ist nicht erforderlich.

**Zu 2:**

Der Anregung zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet 285 wird entsprochen. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob die Rückhaltungen getrennt angelegt werden können.

**Zu 3:**

Der Anregung zur Ausbildung von „Kaskaden“ soll im Rahmen der konkretisierenden Planung entsprochen werden.

**Zu 4:**

Zur Realisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist keine Änderung des Straßenniveaus vorgesehen.

**Zu 5:**

Der Hinweis zum Wasserspiegel wird zur Kenntnis genommen. Das Ziel der Rückhaltungen ist es, den Einfluss von Einleitungen auf das Gewässer zu minimieren. Deshalb ergibt sich kein höherer Wasserstand.

**Zu 6:** Der Hinweis zu möglichen Schäden wird zur Kenntnis genommen. Ein Beweissicherungsverfahren wird erwogen.

**Zu 7:**

Der Hinweis zum möglichen Rückstau wird zur Kenntnis genommen; er ist bei der Dimensionierung berücksichtigt.

**Zu 8:**

Der Hinweis zur Standsicherheit wird zur Kenntnis genommen. Ein Beweissicherungsverfahren wird erwogen.

**Zu 9/11/12:**

Der Hinweis zu Bestandsgebäuden wird zur Kenntnis genommen. Ein Beweissicherungsverfahren wird erwogen.

Anregungen der Bürger	Beschlussvorlage	Abstimmungsergebnis			
		einst.	ja	enth.	nein

	<p>Zu 10: Der Hinweis zum Oeseder Bach wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 13: Die Bebauung am Forstweg wird durch die Festsetzungen von Geschossigkeit, GRZ, GFZ, Trauf-/Firsthöhe und Anzahl der maximalen Wohneinheiten derart beschränkt, dass für den baulichen Bestand keine unverträgliche Situation entsteht.</p> <p>Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen liegt nicht vor.</p>				
--	---	--	--	--	--