17.01.2020

Niederschrift
über
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 285 „Südlich Panoramabad“ und zum Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“
am 16.01.2020 im Rathaus der Stadt Georgsmarienhütte

Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 19:20 Uhr

Teilnehmer siehe Anwesenheitsliste

Torsten Dimek Fachbereichsleiter FB IV
Manfred Frühling Abteilungsleiter Stadtplanung, Stadt Georgsmarienhütte
Petra Beckendorff Stadtplanung, Stadt Georgsmarienhütte

Herr Dimek begrüßt die Anwesenden und stellt klar, dass der heutige Termin ein Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist und nicht über Grundstücksvergaben oder –verkäufe gesprochen wird.

Herr Frühling übernimmt und erläutert anhand einer Präsentation den Verfahrensstand und die Inhalte der o. g. Bauleitplanverfahren.

Anhand einer vereinfachten Darstellung des Ablaufplanes macht er deutlich, dass die Bauleitplanverfahren noch ganz am Anfang stehen. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die politischen Gremien fanden zunächst Arbeitskreissitzungen mit Ratsmitgliedern und Vertretern der Stadtwerke, der NLG, der Verwaltung und dem Planungsbüro statt. Hier wurden entsprechende Vorgaben entwickelt, die zunächst in den jeweiligen Vorentwürfen Eingang gefunden haben.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist bereits durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet heute in Form dieser Informationsveranstaltung statt, jedoch gibt es auch im Nachhinein noch die Möglichkeit für die Bürger ihre Fragen oder Anregungen der Verwaltung vorzubringen.

Nach der Auswertung aller Eingaben wird der Vorentwurf überarbeitet und weiterentwickelt. Der so entstandene Entwurf wird den politischen Gremien vorgestellt und bedarf der Zustimmung dieser, um dann die Öffentliche Auslegung (mindestens 30 Tage) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
Auch in diesem Verfahrensschritt besteht die Möglichkeit sich zu der Planung zu äußern.

Im Anschluss werden die zu dem Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft und durch die politischen Gremien abgewogen. Nach Abwägung erfolgt entsprechend der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss für die Bebauungspläne.
Die Flächennutzungsplanänderung bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Osnabrück).
Die Bauleitplanverfahren erlangen durch das Bekanntmachen im Amtsblatt ihre Rechtskraft.

Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änd.)
Nachdem Herr Frühling die jeweiligen Geltungsbereiche der Bauleitplanverfahren auf dem Luftbild gezeigt hat, erläutert er die Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der beiden Bebauungspläne. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne müssen aus der vorgeschalteten Planungsebenen (FNP) entwickelt werden, aus diesem Grund werden die Flächen in der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt (siehe Folie 4 der Präsentation).

- Aus den Reihen des Publikums wird die Frage gestellt, ob im Südwesten des Plangebietes ein FFH-Gebiet ist.

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein FFH-Gebiet, welches bereits im September 2018 in nationales Recht überführt wurde. Es handelt sich um das LSG „Teiche an den Sieben Quellen und Umgebung"; diese Fläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 285 „Südlich Panoramabad"

Der Vorentwurf sieht für den Bereich südlich des Panoramabades Flächen mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) vor. Auch der Bereich entlang des Südrings wird in den Geltungsbereich integriert, um auch hier noch Möglichkeiten der Erweiterung zu geben. Diese wären nach der derzeitigen Rechtslage (§ 34 BauGB) nicht gegeben.
Vorgesehen ist eine innere Ringerschließung vom Sonnenpfad aus. Im Norden ist ein Fuß-, Radweg geplant, der ebenfalls an den Ring anschließt. Im Südosten ist ein Leitungsrecht geplant, um die Oberflächenwässer gesammelt ableiten zu können. Die weiteren Festsetzungen der Randbereiche werden auf die vorhandene Altbebauung abgestimmt, zumindest die Frage der Kubatur, der Gebäude usw. wird hier wohl reglementiert werden, wenngleich die Architektursprache aktuell andere Bauformen präferiert.

- Es wird gefragt, ob die Bäume im Süden erhalten bleiben und in welchem Abstand die Häuser gebaut werden dürften.

Herr Frühling erläutert, dass die Baumreihe im Süden erhalten werden soll und die Baugrenze einen Abstand von 15 m zur südlichen Grenze hätte.

Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum"

Im Arbeitskreis wurde intensiv über die Zielsetzungen für das Baugebiet diskutiert. Neben den unterschiedlichen Verdichtungsgraden der Wohngebiete (Mehrfamilienhäuser, Kettenhäuser und Einfamilienhäuser) sollte eine über das Plangebiet hinausreichende Fuß- und Radwegeverbindung geplant werden. Das Thema Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz sowie Klimaschutz sollten Berücksichtigung finden.

Aus den Vorgaben wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes entwickelt (siehe Folie 6 der Präsentation).

Neben den Festsetzungen der allgemeinen und reinen Wohngebiete sind in diesem Baugebiet mehrere Grünverbindungen u.a. als Rad- und Fußweg vorgesehen, die eine Erschließung auch der umliegenden Bereiche ermöglicht. In den breiteren Streifen ist zusätzlich noch eine offene Wasserführung für entsprechende Regenereignisse angedacht. Auch sind hier die Aufstellung von Spielgeräten denkbar.

Weiterhin sind Flächen für die Wasserwirtschaft, also die Regenwasserrückhaltung sowie den Hochwasserschutz geplant. Um eventuelle Spitzen bei Starkregenereignissen zu minimieren soll u.a. eine Dachbegrünung für Flachdächer vorgeschrieben werden. Diese sind bei entsprechendem Aufbau in der Lage Regenwasser zurückzuhalten und verzögert die Abgabe, so dass die Abflussspitzen in den Oeseder Bach zusätzlich reduziert werden.

Die verkehrliche Erschließung ist hier als perspektives Gesamtkonzept dargestellt, es ist auch die vorhandene Hofstelle überplant. Bei einer kurzfristigen Umsetzung des Baugebietes wird jedoch eine Übergangslösung angestrebt. Hierzu werden noch Gespräche mit dem Eigentümer geführt.
Es sind unterschiedliche Straßenbreiten vorgesehen, 12 Meter für die Haupterschließung und 10 Meter für die untergeordneten Straßen. Die Ausbaubreiten sind entsprechend gewählt worden, um Spielraum für Stellplätze und Bepflanzung zu haben.
Die Ertüchtigung des Forstwegs wird ebenfalls angedacht.

In dem Gebiet ist im Anschluss an die östliche Grünverbindung ein „Platz“ vorgesehen, eventuell für ein Carsharing -Angebot und als Treffpunkt. Die Ausgestaltung ist nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, vielmehr ist dieses in der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

In dem Vorentwurf ist im nordwestlichen Bereich eine KiTa vorgesehen. Hier handelt es sich zunächst um eine Vorüberlegung. Der Standort ist noch nicht endgültig. Es wird nach einem alternativen Standort gesucht.

In Bezug auf den Klimaschutz soll für das Gebiet ein vertraglicher Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH erfolgen. Dieses wird jedoch nicht im Bebauungsplan zu regeln sein.

Herr Frühling weist darauf hin, dass verschiedene Gutachten und Untersuchungen u. a. ein wasserwirtschaftliches Konzept, eine schalltechnische Untersuchung, ein Verkehrskonzept, Bestandsaufnahmen zu Fauna und Flora sowie die Einschätzung zu Altlasten/Kampfmitteln, bereits beauftragt oder in Bearbeitung sind. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Entwurfsplanung einfließen.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Frühling werden folgende Fragen gestellt:

- Die Parkplatzsituation ist schon derzeit sehr angespannt, vor allem im Bereich des Panoramabads.

Herr Frühling verweist auf die nördliche Fläche, die sich westlich des Gymnasiums befindet. Hier wird in einem anderen Planverfahren Fläche für den Gemeinbedarf (Schule - Stellplätze) geplant. Da die Nutzungszeiten vom Schwimmbad und der Schule zum größten Teil unterschiedlich sind, könnten die Stellplätze als Ausweichparkraum für das Panoramabad genutzt werden; hier sind mit dem Schulträger noch Gespräche zu führen.
Im Baugebiet selber verweist Herr Frühling auf die zuvor genannten Straßenbreiten und der dadurch gegebenen Möglichkeit, Stellplätze unterzubringen. Des Weiteren soll im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (der zeitnah aufgestellt werden soll) auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Dieses soll dann in die Planungen einfließen.

- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass von der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ein perfekter „Panoramablick“ gegeben ist. Hier ist gemeint, dass ein Blick auf die Sauna des Panoramabades gegeben sein wird. Dieses sollte doch bitte bedacht werden.

- Es werden Bedenken geäußert, ob die Regenrückhaltebecken (RRB) ausreichen, da ja auch noch weitere Bereiche in den Oeseder Bachen Oberflächenwasser einleiten.

An dieser Stelle verweist Herr Frühling auf den in Auftrag befindlichen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag.

- Die offene Wasserführung in den Grünzügen im Baugebiet sind sehr pflegeintensiv. Es wird in fragegestellt, ob diese für ein Starkregenereignis geeignet sind.

Auch hier verweist Herr Frühling auf den in Auftrag befindlichen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag, der dieses überprüft.

- Werden die RRBs vor Baubeginn der Häuser fertiggestellt?

Die Erstellung der RRBs gehört zu den Erschließungsanlagen eines Baugebietes und somit werden neben den Versorgungsleitungen und den Baustraßen ebenfalls die RRBs vorher hergestellt.

- Durch das Baugebiet wird das Verkehrsaufkommen erheblich zunehmen. Es gibt bereits jetzt Probleme mit dem Verkehr im Bereich Schauenroth und Stadtring sowie auf der Klöcknerstraße in Richtung Küchen Meyer. Wie soll dieses gelöst werden?

Das Verkehrskonzept betrachtet nicht nur die Verkehre im Baugebiet selber, sondern ebenfalls die weitere Umgebung. Die CDU-Fraktion hat bereits einen Antrag zur Prüfung eines Kreisverkehres im Bereich Schauenroth/Stadtring gestellt. Dieser Punkt wird am 20.1.2020 im Fachausschuss beraten.

- Der Forstweg wird bereits jetzt über Gebühr genutzt und auch mit erhöhter Geschwindigkeit, trotz des geringen Ausbaues und der Engstelle.

Diese wird zum Anlass genommen für den Bereich Forstweg eine Verkehrszählung sowie Geschwindigkeitsmessungen vorzusehen

- Wird das Jahrhundert-Ereignis (Abriss der Talbrücke-B51) und die Verkehrsauswirkungen auf das Stadtgebiet ebenfalls berücksichtigt?

Dieses wird ebenfalls eine Aufgabe des Verkehrsentwicklungsplanes sein und nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Herr Dimek fügt hinzu, dass die Stadt Georgsmarienhütte im engen Kontakt mit dem Straßenbauamt Osnabrück stehen würde. Die Maßnahme jedoch aufgrund der Umstrukturierung innerhalb der Landesstraßenbaubehörde sich noch verschieben wird.

- Werden beide Bebauungspläne parallel bearbeitet?

Die heute vorgestellten Bauleitplanverfahren werden parallel bearbeitet, wobei es ggf. bei Problemen zu unterschiedlichen Verfahrensdurchgängen kommen kann.
Welches Gebiet zuerst erschlossen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

- Ist es vorgesehen, dass alle Grundstücke sofort bebaut werden, oder bleiben einige Grundstücke über einen längeren Zeitraum unbebaut?

Es gibt eine umfangreiche Interessentenliste von zurzeit 438 Interessenten, so dass eine Veräußerung der Grundstücke zügig vonstattengehen wird. Außerdem soll es eine vertragliche Bauverpflichtung bis zu einem vereinbarten Zeitpunkt geben. Bei nicht Einhalt greift dann das Rückgaberecht an die Stadt.

- Soll die KiTa tatsächlich dort gebaut werden?

Der Standort ist noch als Platzhalter zu sehen. Es wird auch nach anderen Standorten gesucht.

- Ist die Nutzung von Solaranlagen ebenfalls angedacht?

Ja, die Nutzung von Solaranlagen ist ebenfalls möglich. Die Installation von Solaranalgen auf Gründächern ist möglich.

- Die Hoffläche ist in dem Vorentwurf überplant, diese Flächen werden doch noch genutzt.

Die Flächen werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überplant, jedoch ist hier eine kurzfristige Umsetzung nicht möglich. Aus diesem Grund wird vorübergehend eine alternative Erschließung überlegt, die die Erreichbarkeit des restlichen Gebietes ermöglicht. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dann das Gesamtkonzept umgesetzt werden.

- Die Bebauung nördlich des Forstweges soll mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m bei einem Bezugshöhenpunkt, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, ermöglicht werden. Da aber zur Altbebauung (südlich des Forstweges) bis zur Mitte

eines Baugrundstückes mindestens ein Höhenunterschied von 2 m ist, werden die Gebäude wesentlich höher in Erscheinung treten. Dieses sollte überdacht werden.

Herr Frühling sagt eine Überprüfung zu. Die Altbebauung muss Berücksichtigung finden.

- Ist eine Aufschüttung auf den Baugrundstücken möglich?

Aus verschieden Gründen (z. B. Boden- und Nachbarschutz) werden hier entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die dieses nicht zulässt.

- Wie sieht der Zeitrahmen aus?

Herr Dimek skizziert, dass der Satzungsbeschluss Ende dieses Jahres vorliegen sollte und eine Erschließung des Gebietes im Sommer/Herbst 2021 erfolgen sollte.

- Wird es eine Bebauung durch eine Genossenschaft geben?

In dem Gebiet sind Flächen für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die durch Investoren bebaut werden können. Eine Genossenschaft ist nicht geplant.

- Es wird eine Bitte geäußert, dass nur Festsetzungen getroffen werden, die auch überprüfbar sind.

Ja, die Festsetzungen sollten auf jeden Fall überprüfbar sein. Die Stadt hat seit einem halben Jahr eine halbe Stelle für derartige Überprüfungen besetzt, so dass zukünftig dieses erfolgt.
Einige Festsetzungen sind durch die höhere Instanz (Landkreis Osnabrück) zu kontrollieren.

- Ist die Fernwärme für das gesamte Gebiet umsetzbar?

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH war am Arbeitskreis beteiligt und hat die Umsetzbarkeit und die Versorgung beider Baugebiete mit Fernwärme für alle Bauformen zugesagt.

Herr Frühling schließt die Veranstaltung um 19:20 Uhr mit dem Hinweis, dass nach einem entsprechenden Beschluss durch den Verwaltungsausschuss (VA) der Entwurf für einen Monat öffentlich ausliegt und in der Zeit Anregungen und Bedenken eingereicht werden können.

Falls aber in der nächsten Zeit vor dem Entwurfsbeschluss noch weitere Fragen aufkommen oder Anregungen abgegeben werden sollen, steht die Verwaltung (Frau Beckendorff – 05401/850-242 und Herr Frühling 05401/850-243) selbstverständlich zur Verfügung.

gez.
Petra Beckendorff

Anlage: Präsentation
Gestaltungsplan

GEORGS MARIEN HUETTE

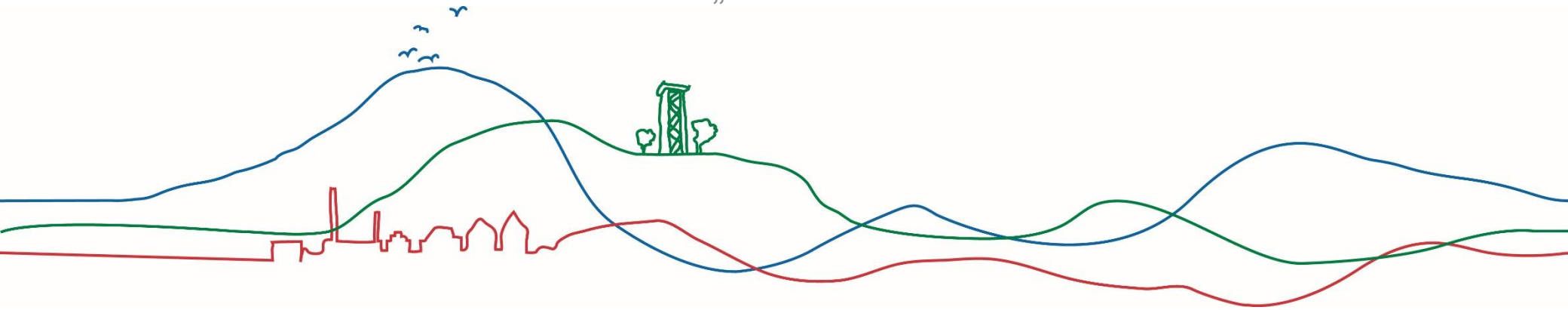
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

75.FNP-Änderung „Südlich Schulzentrum u. Südlich Panoramabad“

und

B-Plan Nr. 285 „Südlich Panoramabad“

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“



Vereinfachte Darstellung des Ablaufes eines Bauleitplanverfahrens FNP u. Bebauungsplan

GEORGS MARIEN HUETTE

Aufstellungsbeschluss 23.05.2018 FNP u. B-Plan Nr. 285
12.12.2018 B-Plan Nr. 288

↓

Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung ← 16.01.2020

↓

Überarbeitung und Auslegungsbeschluss

↓

Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

↓

Abwägung und Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss

Genehmigungsantrag bei der höheren Verwaltungsbehörde nur bei FNP

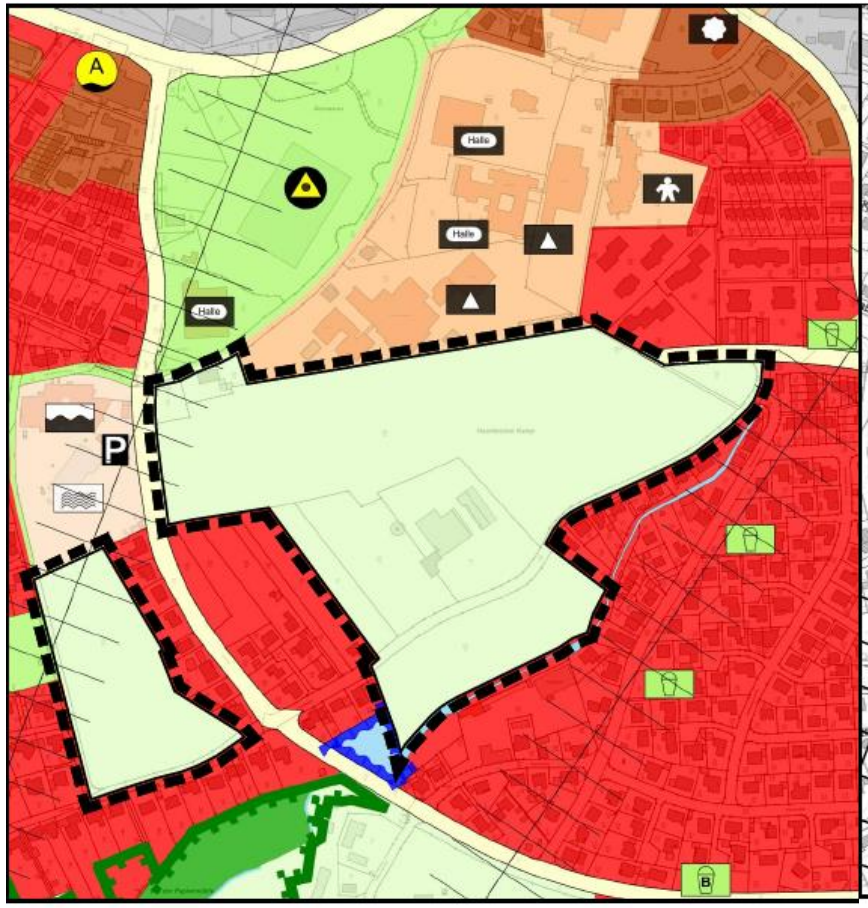
↓

Bekanntmachung im Amtsblatt
Inkrafttreten

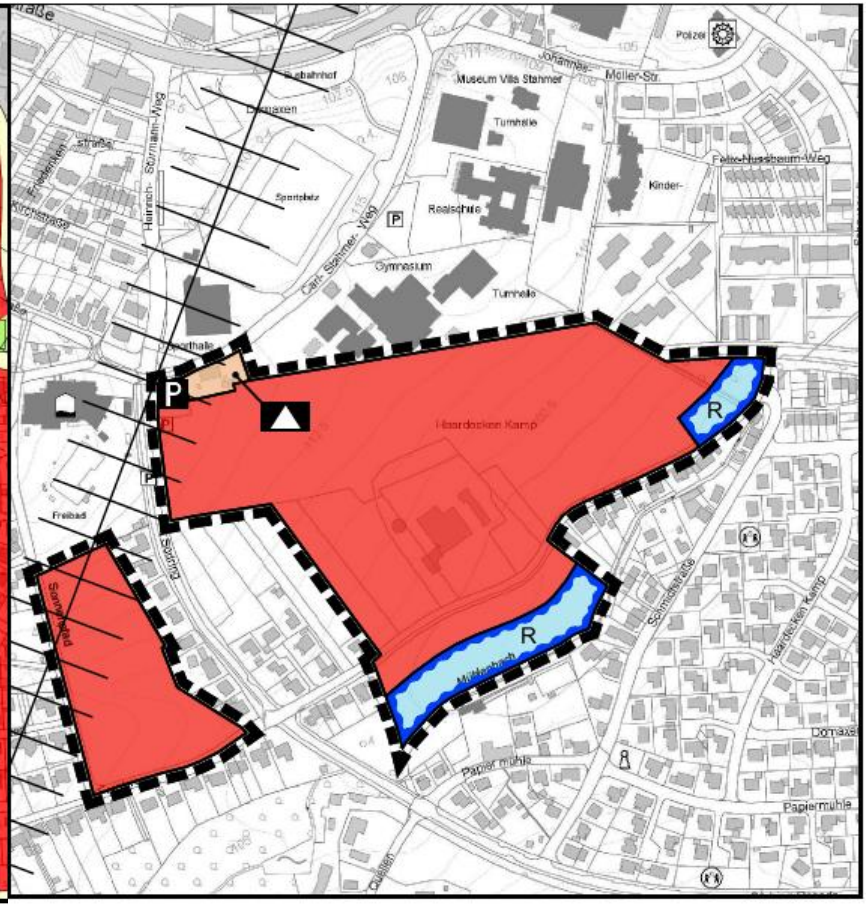
75. FNP-Änderung u. B-Plan Nr. 285 u. 288

75. FNP-Änderung

GEORGS MARIEN HUETTE

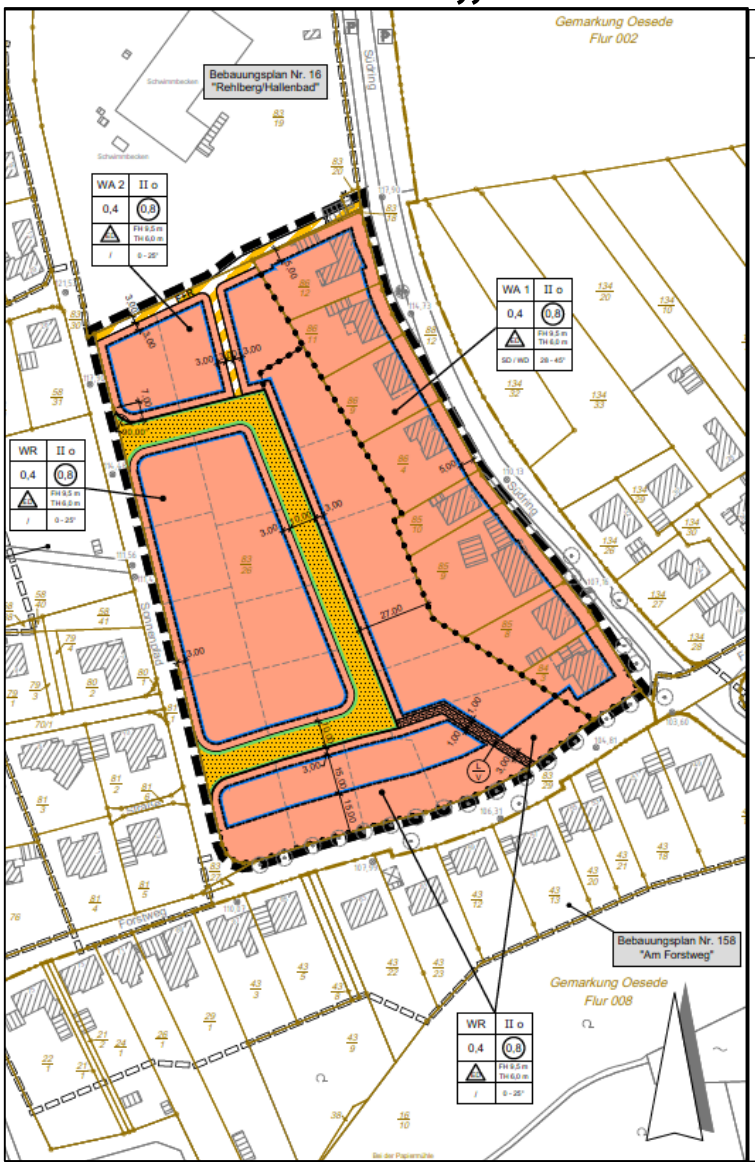


WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



75. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

B-Plan Nr. 285 „Südlich Panoramabad“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH — Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

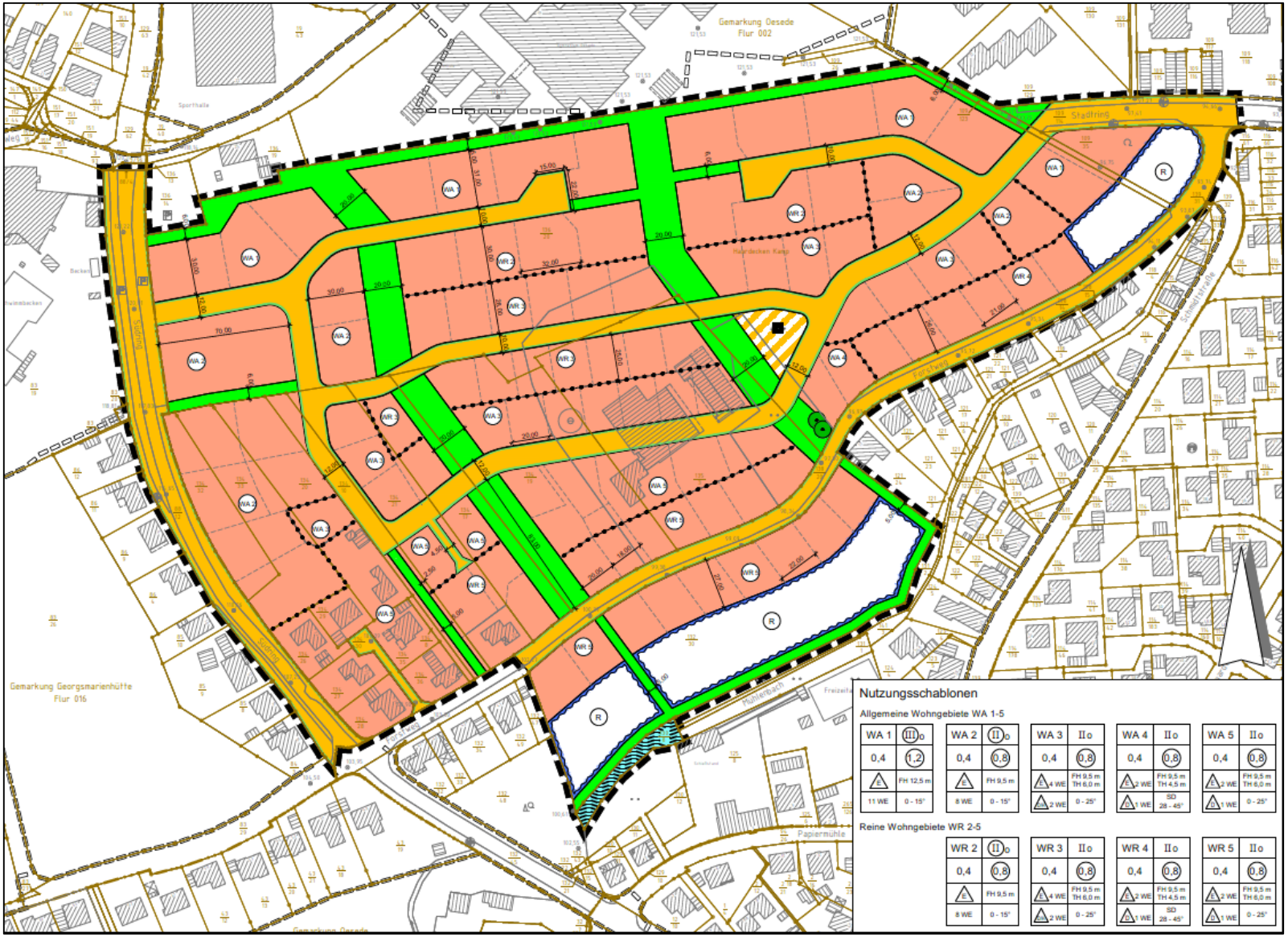
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F+R — Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- L V — Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD / WD — zulässige Dachform: Satteldach / Walmdach
- 0 - 25° — zulässige Dachneigungsspanne

B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

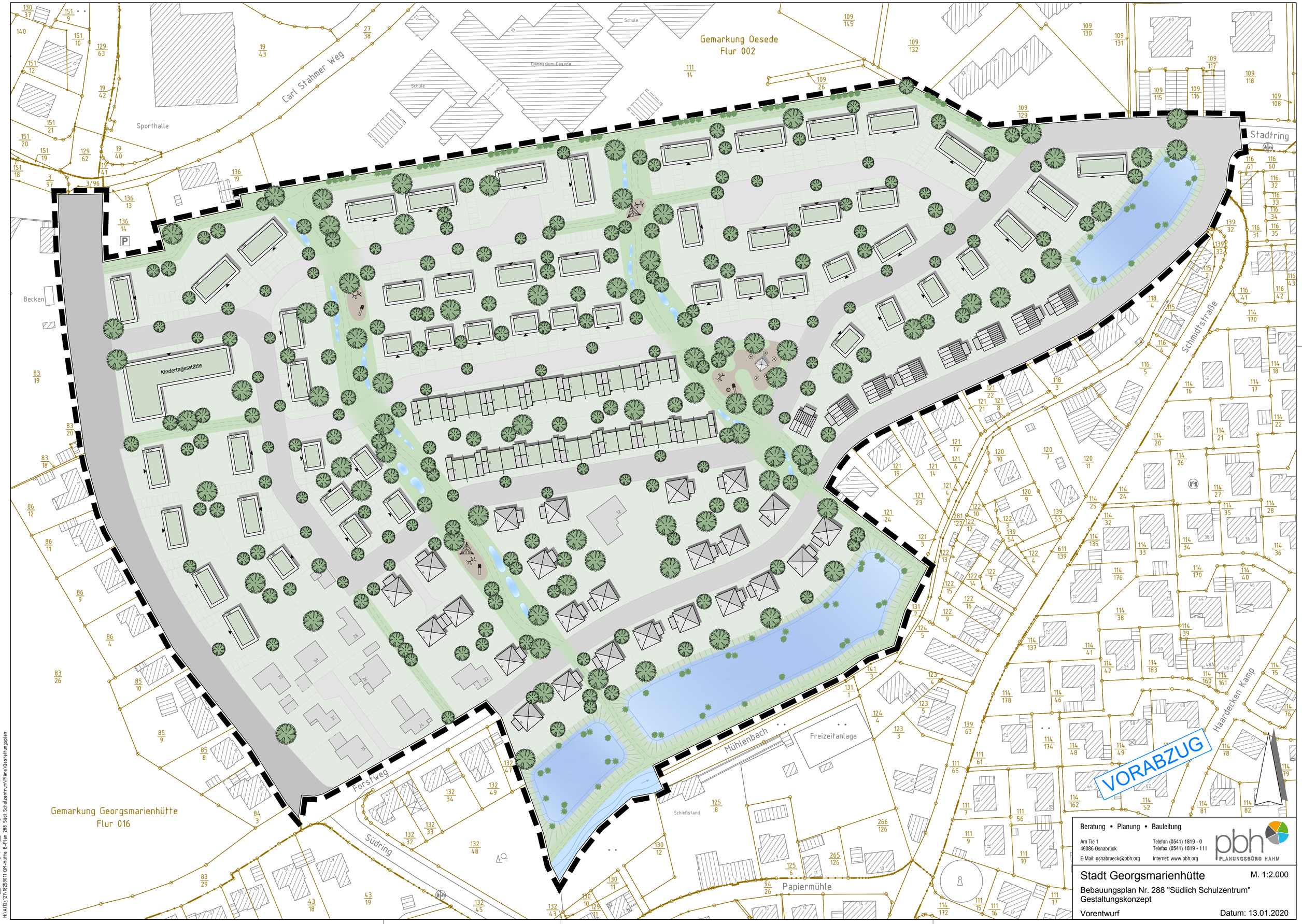
GEORGS MARIEN HUETTE



B-Plan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“

ein möglicher Gestaltungsvorschlag

GEORGS MARIEN HUETTE



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Georgsmarienhütte

M. 1:2.000

Bebauungsplan Nr. 288 "Südlich Schulzentrum"
Gestaltungskonzept

Vorentwurf

Datum: 13.01.2020

18259011_Gestaltungsplan_01.dwg
H:\A1\21\18259011 GH-Hütte B-Plan 288 Südl Schulzentrum\Pläne\Gestaltungsplan