

**Niederschrift
über
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper-Mitte“
am 22.12.2021 im Rathaus der Stadt Georgsmarienhütte**

Beginn: 18:10 Uhr
Ende: 19:20 Uhr

Teilnehmer siehe Anwesenheitsliste

Britta Sydekum	Abteilungsleiterin Stadtplanung, Stadt Georgsmarienhütte
Petra Beckendorff	Stadtplanung, Stadt Georgsmarienhütte
Herr Maik Fluchtmann	IGF,
Herr Frank Stall	IGF
Frau Nicole Enke-Grönefeld	IGF

Frau Sydekum begrüßt die Anwesenden und erläutert, dass der heutige Termin als Informationsveranstaltung angedacht ist und zusätzlich auch als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gewertet werden soll.

Frau Sydekum erläutert anhand einer Präsentation den rechtlich vorgeschriebenen Ablauf eines Bauleitplanverfahrens von dem Aufstellungsbeschluss durch die politischen Gremien bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat und der Rechtskraft nach Bekanntmachung im Amtsblatt. Die einzelnen Zwischenschritte, wie die entsprechenden Beteiligungsverfahren, sind der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll ebenfalls zeitnah stattfinden.

Frau Sydekum bittet die Anwesenden darum bei einem Wortbeitrag den Namen zu nennen, damit der Beitrag im Rahmen des Beteiligungsverfahrens entsprechend protokolliert werden kann. Sie macht darauf aufmerksam, dass es auch im Nachhinein noch die Möglichkeit für die Bürger gibt, ihre Fragen oder Anregungen der Verwaltung vorzubringen.

Nach der Auswertung aller Eingaben wird ein Entwurf erarbeitet und entwickelt. 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 Behörden und sonstigen 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 Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan. Die Bauleitplanverfahren erlangt durch das Bekanntmachen im Amtsblatt seine Rechtskraft.

Im Anschluss an die Ausführungen zum Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und der Vorstellung des Geltungsbereiches (Planungsraumes) gibt Frau Sydekum das Wort an Herrn Fluchtmann (Eigentümer der Grundstücke und Investor) weiter. Herr Fluchtmann stellt sein Projekt Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ebenfalls anhand einer Präsentation vor.

Zunächst verweist Herr Fluchtmann auf das Bestandsgebäude Wellendorfer Straße 55, dass aus seiner Sicht nicht mehr saniert werden kann und schon derzeit weitgehend leer steht, sowohl im Wohn- als auch im Geschäftsbereich.

Er erläutert sein Vorhaben, zwei verschiedene Bereiche, ein Wohn- und Geschäftshaus im Bereich der Heinrich-Schmedt-Straße, Ecke Wellendorfer Straße und 3 Reihenhäuser im nordwestlichen Geltungsbereich zu schaffen.

Der neue Entwurf des Wohn- und Geschäftshauses ist zu dem ersten Entwurf, der am 04.10.2021 in der Fachausschusssitzung vorgestellt wurde, um 6 Wohneinheiten (um ein Geschoss) reduziert. Die geplanten Gewerbeeinheiten können u.a. mit dem bereits ansässigen Bäcker belegt werden. Für weitere Interessenten ist Herr Fluchtmann jederzeit gesprächsbereit.

Er erläutert, dass entsprechend des Stellplatzschlüssels pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen sind. Für die Gewerbeeinheiten sind 7 Stellplätze eingeplant, so dass insgesamt 37 Stellplätze für das Wohn- und Geschäftshaus vorgehalten werden. Ebenfalls wurden die Stellplätze unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinsel im Bereich Wellendorfer Straße neu angeordnet. Auch wurde das Gebäude von der Heinrich-Schmedt-Straße abgerückt.

Das Gebäude wurde aufgrund von Gesprächen mit Anliegern um ein Geschoss reduziert, die Wohnungen sind zwischen 69 m² und 103 m² groß. Davon sind drei Wohnungen rollstuhlgerecht und es werden 2 Personenaufzüge geplant. Damit das Haus sich in die nähere Umgebung einfügt, ist ein Satteldach vorgesehen.

Herr Fluchtmann stellt den alten Entwurf dem neuen Entwurf gegenüber und macht deutlich, dass die geplante Firsthöhe unter der der Nachbarbebauung liegt.

Die drei Reihenhäuser haben pro Haus eine Wohnfläche von ca. 102 m² und bilden den fließenden Übergang zum nordwestlichen Wohngebiet dar.

Zum Schluss bietet Herr Fluchtmann das gegenüberliegende Denkmal zum Verkauf an. Er würde das Gebäude für 1,- € an die Stadt verkaufen.

Herr Fluchtmann sagt zu, dass das Denkmal solange es nicht abgegeben wurde, durch seine Gesellschaft gepflegt wird. Er stellt die Frage, welche Aufgabe dieses Denkmal hätte. Aus den Reihen der Bürger wurde darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Kriegsdenkmal handeln würde und die Namen der Gefallenen aus den Weltkriegen verewigt sind.

Nach dem Vortrag berichtet Frau Sydekum, dass verwaltungsintern bereits Gespräche über die Fußwegführung stattgefunden haben, eine konkrete Lösung jedoch im Zuge der Bauleitplanung erarbeitet werden soll.

Im Anschluss werden folgende Fragen bzw. Anmerkungen zu der vorgestellten Planung vorgetragen:

Frau Marion Tiesmeyer macht auf die Verkehrssituation im Bereich Heinrich-Schmedt-Straße/Spenglerstraße aufmerksam. Sie sieht hier bereits jetzt aufgrund des Durchgangsverkehrs (Verbindung Dröper zur Glückaufstraße im Norden) und dem Busverkehr eine starke Verkehrsbelastung. Die geplante Ein- und Ausfahrt versetzt zur Spenglerstraße würde aus ihrer Sicht zu starken Problemen führen.

Herr Fluchtmann führt hierzu aus, dass für den Bereich des Wohn- und Geschäftshauses bereits zwei Ausfahrten vorgesehen sind. Es könnte jedoch eine andere Regelung gefunden werden, wie z.B. eine Art Einbahnstraßenverkehrsregel auf dem Grundstück.

Frau Sydekum erläutert, dass im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls die Straßen und deren Verkehre betrachtet werden.

Frau Marion Tiesmeyer hat ebenfalls Bedenken, dass die Entwässerung bei einer zusätzlichen Versiegelung nicht geregelt sei.

Herr Jürgen Scheiter unterstreicht diese Meinung, zudem der Bereich bei früheren Starkregenereignissen stark durch das Oberflächenwasser belastet waren. Auch der Hinweis, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung beauftragt wird, konnte seine Bedenken nicht entkräften. Er verweist auf das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Dröper West“, auch damals hätte man gesagt, dass entsprechende Berechnungen gemacht würden. Das Oberflächenwasser würde bei Starkregen auf der Nordseite der Wellendorfer Straße aber zu Problemen führen.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsmenge für den Bereich Georgsmarienhütte sich verändert hat und bei Berechnungen derzeit von der Stadt Georgsmarienhütte eine höhere Sicherheit eingerechnet würde, als vom Landkreis Osnabrück gefordert. Dieses ist auch politisch gewollt und für andere Bebauungspläne auch so beschlossen worden.

Wie das Ergebnis aussieht und wie das Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann, wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung erarbeitet und in den Entwurf eingearbeitet.

Herr Fluchtmann bestätigt, dass es Stand der Technik ist die Rückhaltung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück nachzuweisen und er dieses auch umsetzen wird.

Frau Marion Tiesmeyer bittet Herrn Fluchtmann nicht nur den Bereich des Denkmals zu pflegen, sondern auch den großen Bereich, denn auch hier wäre es dringend erforderlich.

Herr Büter weist daraufhin, dass es in der Stadt Georgsmarienhütte an Wohnraum mangelt und er den ersten Entwurf für sinnvoller erachtet. Er spricht sich für die nicht reduzierte Variante aus. Es sollte im Zuge des schonenden Umgangs mit Boden lieber mehr Wohnungen auf vorhandenen, bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen entstehen. Er plädiert dafür die erste Variante noch einmal zu diskutieren.

Dieses fand bei einigen der Anwesenden keinen Zuspruch.

Herr Büter und Herr Gröne verweisen ebenfalls darauf, dass die zukünftige Miete aufgrund der Reduzierung bei der neuen Planung sicherlich von ca. 8,20 € auf 9,30 € ansteigen würden.

Dieser Aussage stimmte Herr Fluchtmann zu. Er griff das Thema „Wertminderung“ der Nachbargrundstücke auf. Er sieht bei der Umsetzung des geplanten Projektes für die Nachbargrundstücke eher eine Aufwertung, zumal der derzeitige Zustand alles andere als ansprechend ist und dieser Eindruck zu einer Wertminderung führt.

Frau Magdalene Tiesmeyer spricht sich klar für die reduzierte Variante aus.

Frau Sabine Diekmann befürwortet aus gestalterischer Sicht die erste nicht reduzierte Variante.

Die Meinungen würden auch nach der Kenntnis von Herr Büter bei den Bürgern aus Dröper auseinandergehen.

Die Mehrheit der anwesenden Bürger spricht sich für den neuen reduzierten Entwurf aus.

Herr Dierker erkundigt sich ob auch bei der ersten Variante bei dem geforderten Stellplatzschlüssel genügend Stellplätze nachgewiesen werden könnten. Dieses bejahte Herr Fluchtmann.

Frau Sydekum sowie die Unterzeichnerin zeigen die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf.

Zunächst wird der Auftrag an ein Planungsbüro vergeben und mit den notwendigen Untersuchungen sowie der Entwurfsplanung beauftragt. Dieses würde in enger Zusammenarbeit mit dem Investor stattfinden. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden nach sorgfältiger Abwägung in die Entwurfsplanung einfließen.

Der entsprechende Entwurf wird anschließend in den politischen Gremien vorgestellt und bedarf der Zustimmung dieser. Nachdem der Entwurfsbeschluss gefasst wurde, wird dieser mit Begründung und den entsprechenden Voruntersuchungen und Gutachten ausgelegt. In dieser Zeit kann die Öffentlichkeit Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben. Hier haben die Anwesenden noch einmal die Möglichkeit Ihre Stellungnahmen in den Planprozess einzubringen. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus diesem Verfahrensschritt werden fachlich geprüft und die Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Mit einem ganzheitlichen Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen werden die Stellungnahmen der Politik zur Abwägung vorgelegt. Erst nach der Abwägung durch die politischen Gremien und dem Satzungsbeschluss durch den Rat kann ein Bebauungsplan nach Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft erlangen.

Herr Fluchtmann weist daraufhin, dass er lieber heute als morgen mit der Umsetzung des Projektes anfangen möchte, da dieses für alle Beteiligten das Beste wäre. Es würde schnell Wohnraum entstehen, die Ruine würde gegen ein ansprechendes Gebäude ausgetauscht. Die Pflege des Areals würde dann durch einen Hausmeister regelmäßig durchgeführt.

In diesem Zusammenhang macht Herr Fluchtmann darauf aufmerksam, dass seines Wissens die Stadtplanung der Stadt Georgsmarienhütte 47 Projekte (Verfahren) zurzeit in Bearbeitung hat, die von nur zwei Mitarbeiterinnen zu bearbeiten sind und aus diesem Grund bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen derzeit von einer Bearbeitungszeit von 3 – 5 Jahren auszugehen ist. Dieses sei für Investoren und Bauwillige eine sehr lange Zeit. Aus diesem Grund kann es auch sein, dass das vorgestellte Projekt nicht in naher Zukunft umgesetzt werden könnte.

Nach dieser Ausführung von Herrn Fluchtmann fragt Frau Sydekum in die Rund, ob es noch offene Fragen gibt. Dieses ist nicht der Fall.

Frau Sydekum sagt zu, dass alle Anwesenden ein Protokoll von dieser Informationsveranstaltung, sowie die Präsentationen per Mail oder als Papierversion erhalten werden. Sie macht auch noch einmal darauf aufmerksam, dass Sie bzw. die Unterzeichnerin für Fragen telefonisch, schriftlich oder auf bei einem Termin im Rathaus (nach Absprache) zur Verfügung stehen.

gez.
Petra Beckendorff

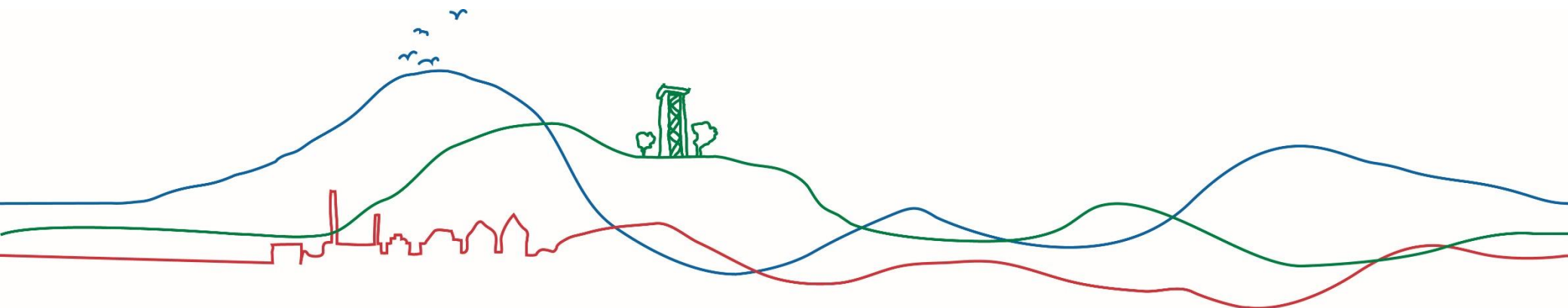
Anlage: Anwesenheitsliste
Präsentationen

Anwesenheitslist: Informationsveranstaltung "Dröper-Mitte" am
22.12.2021, 18 Uhr im Rathaus der Stadt Georgsmarienhütte,
Oeseder Straße 85

Nr.	Name	
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		

Informationsveranstaltung zum Sachstand Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 “Dröper Mitte”

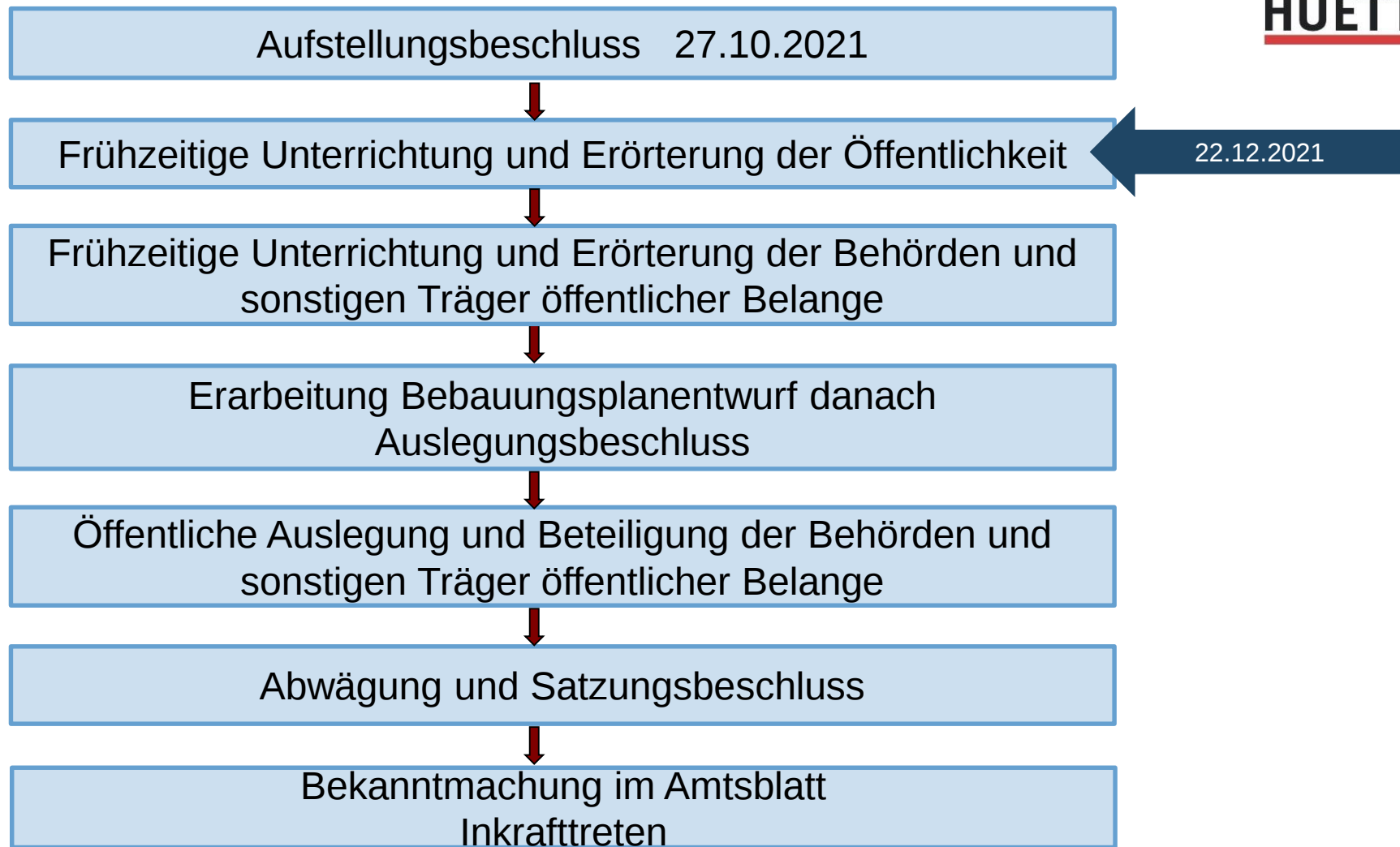
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB
(Baugesetzbuch)



Veranstaltungsablauf

- Begrüßung
- Einführung in die Bauleitplanung
- Vorstellung der geplanten Bauvorhaben
- Klärung von offenen Fragen
- Verabschiedung

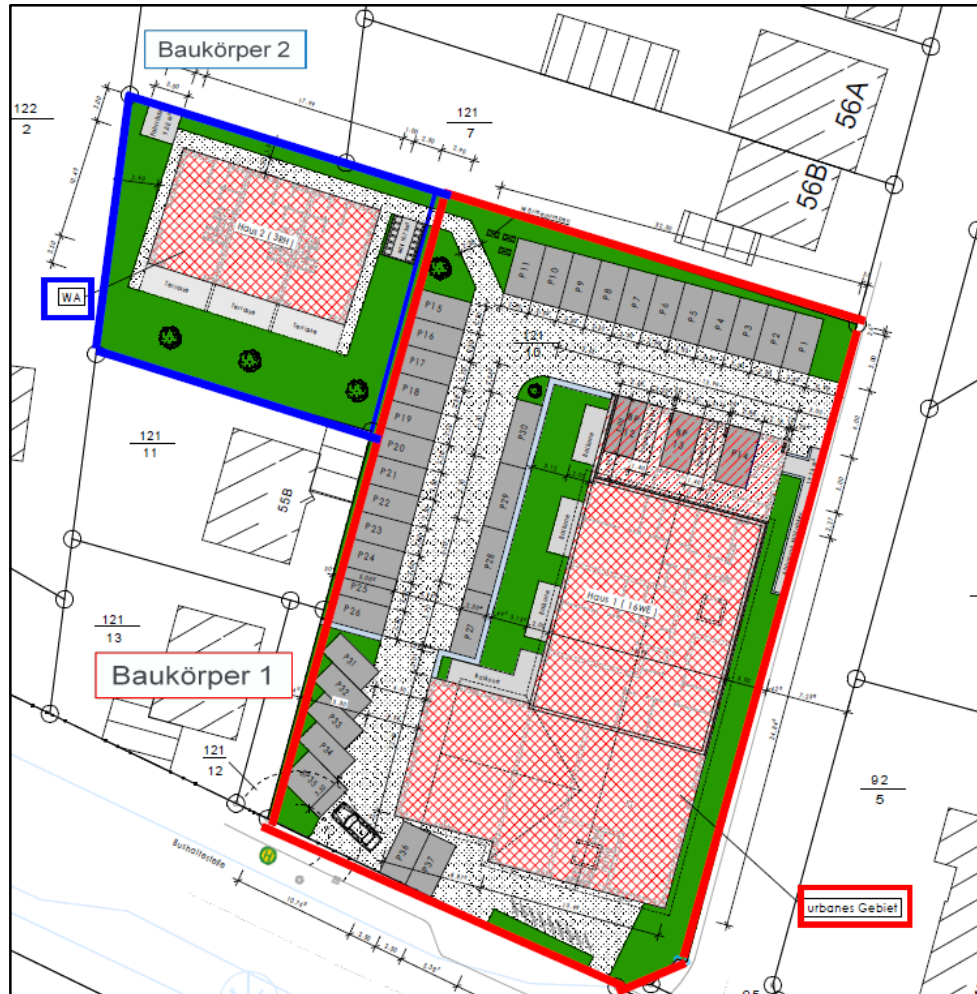
Vereinfachte Darstellung des Ablaufes eines Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 296 “Dröper Mitte“

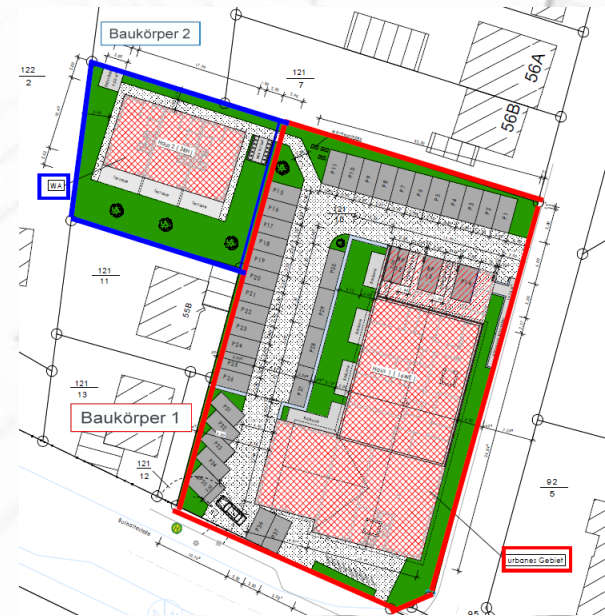


Vorstellung der geplanten Bauvorhaben



Aufstellung Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“

Vorstellung des Bauvorhabens Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Heinrich- Schmedt-Str. 58 / Wellendorfer Str. 55



Kurzvorstellung

- Dipl.-Ing. Maik Fluchtmann
- Geschäftsführer der IGF Ingenieurgesellschaft mbH mit Sitz in Ibbenbüren
- Tätigkeit als Investor im Bereich des Industrie- und Wohnungsbaus für die Bestandshaltung

IST-Zustand Wellendorfer Straße 55

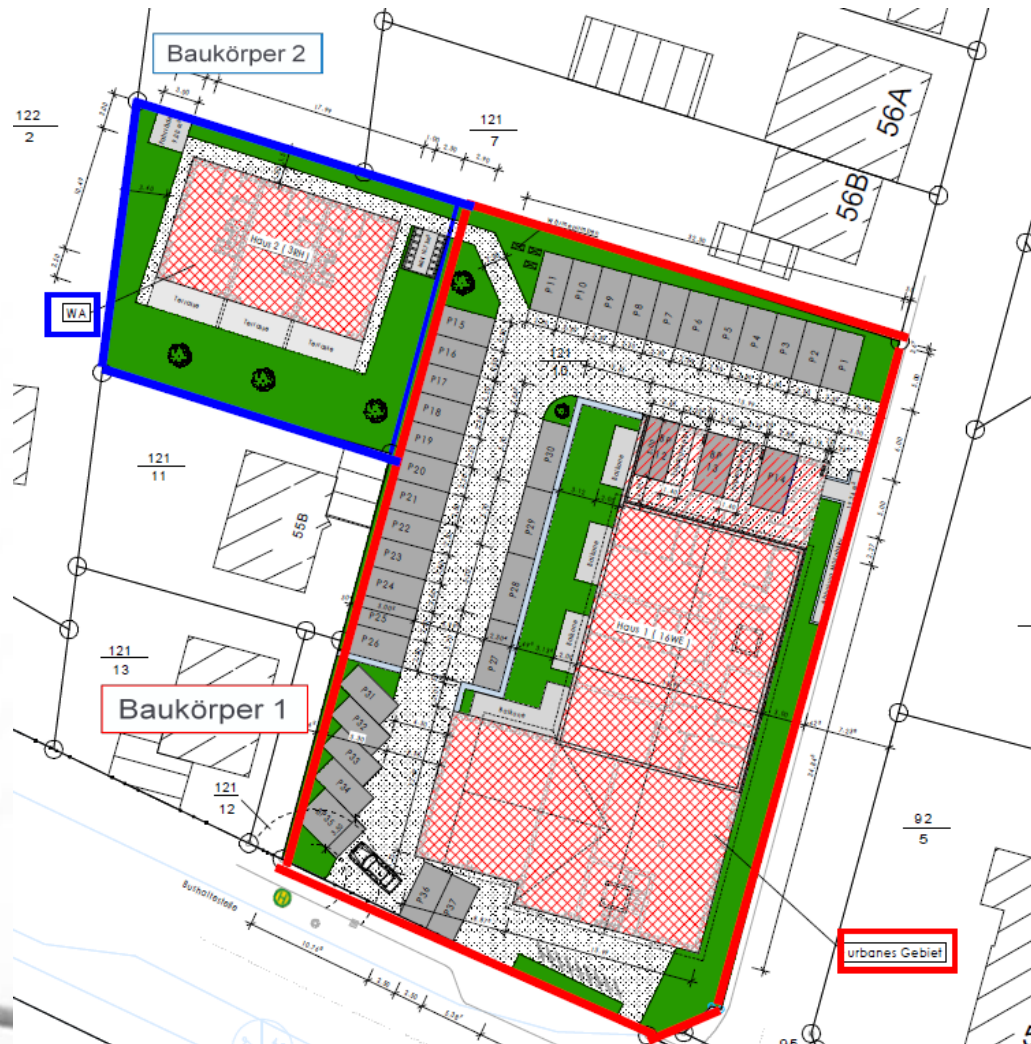


- nicht sanierungsfähige Gebäudesubstanz
- weitgehender Leerstand sowohl, im Wohn- als auch beim Gewerbebereich

Maßgebliche Planungsziele des Projektes

- Städtebauliche Neufassung des Ortszentrums
- Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe analog zum bestehenden B-Plan im Bereich der Heinrich-Schmedt-Straße 63/63a (südwestlich)
- **Baukörper 1 jedoch mit Reduktion um ein Geschoss gegenüber dem letzten Entwurf (Vorstellung am 04.10.2021)**
- Unterteilung des Flurstück bzgl. der baulichen Nutzung in allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU), hierzu neue Festlegung im aktuellen Lageplan
- Schaffung von klimafreundlichem Wohnraum (KfW 40-Standard) Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage, Elektromobilität
- Reduzierung der versiegelten Fläche durch versickerungsfähiges Pflaster im Bereich der Parkplätze
- Auflockerung durch Begrünung/Pflanzung von Gehölzen

Lageplan



1. Baukörper

urbanes Gebiet (MU)

Wohn- und Geschäftshaus mit:

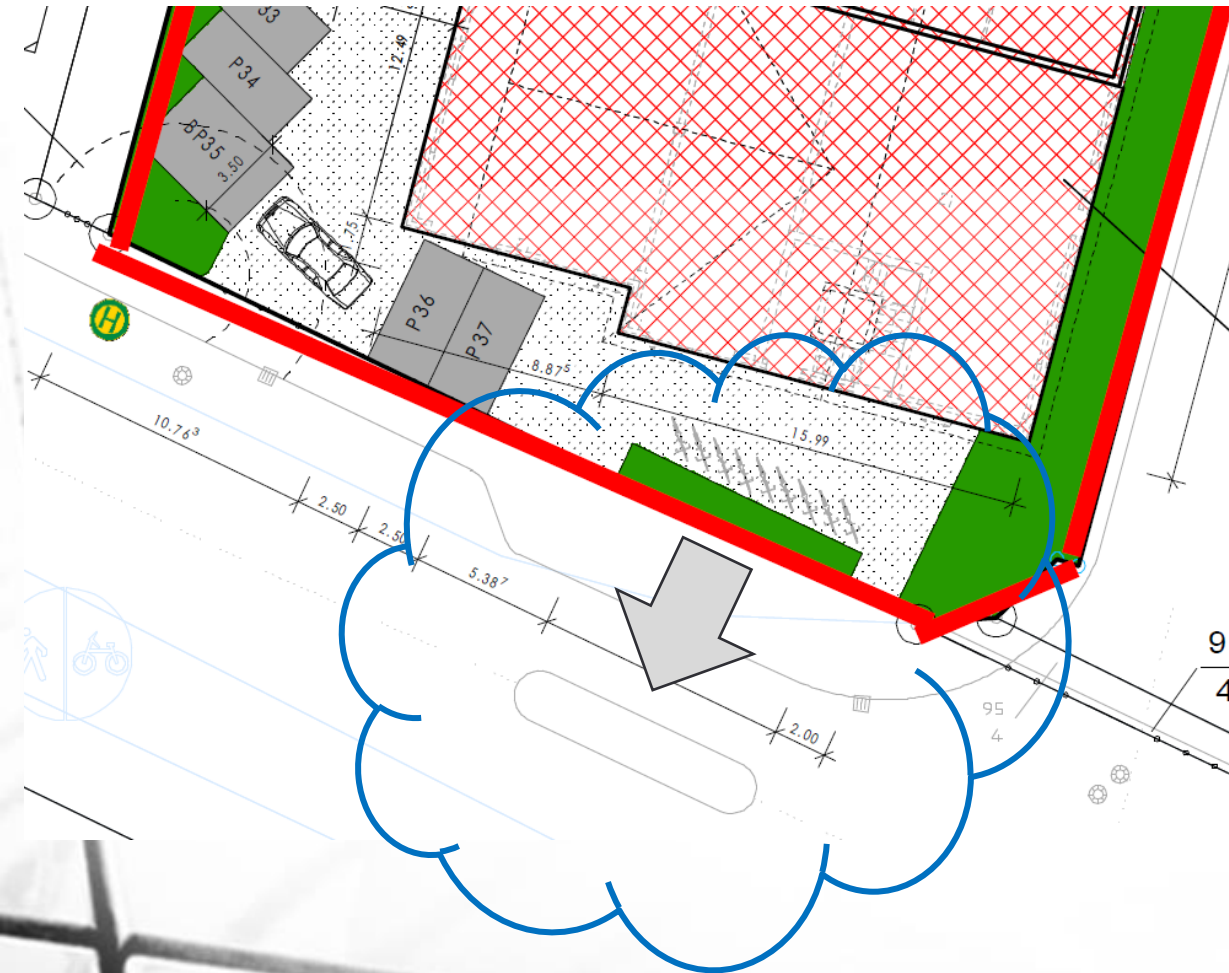
- 16 Wohneinheiten
(Reduktion um 6 Wohneinheiten!)
- 3 Gewerbeeinheiten (Gespräche mit bereits ansässigem Bäcker)

2. Baukörper

allgemeines Wohngebiet (WA)

3 Reihenhäuser

Stellplatzbedarf und Verkehrsführung im Bereich der Querungshilfe



- 19 Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze / Einheit = 29 Stellplätze
- Stellplatzbedarf für die Gewerbeeinheiten: 7 Stellplätze
- geplant 37 Stellplätze
- Neuordnung der Stellplätze und Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinsel im Bereich der Wellendorfer Straße

Visualisierung Ansicht Süd-Ost



Visualisierung Ansicht Nord-West



Baukörper 1

- Wohn- und Geschäftshaus
- Wohnungen zwischen 69 und 103 m²
- 3 rollstuhlgerichte Wohnungen, 2 Personenaufzüge
- Gewerbefläche 269 m² verteilt auf 2 oder 3 Einheiten
- Satteldach im Hinblick auf die Nachbarbebauung
- **Reduzierung um 1 Geschoss**
- Teilunterkellerung
- Besonderheiten des Höhenprofils

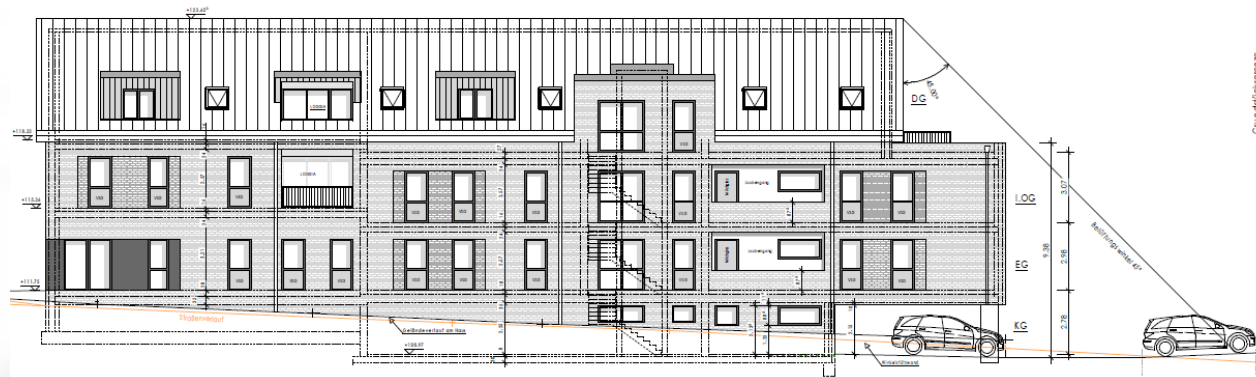
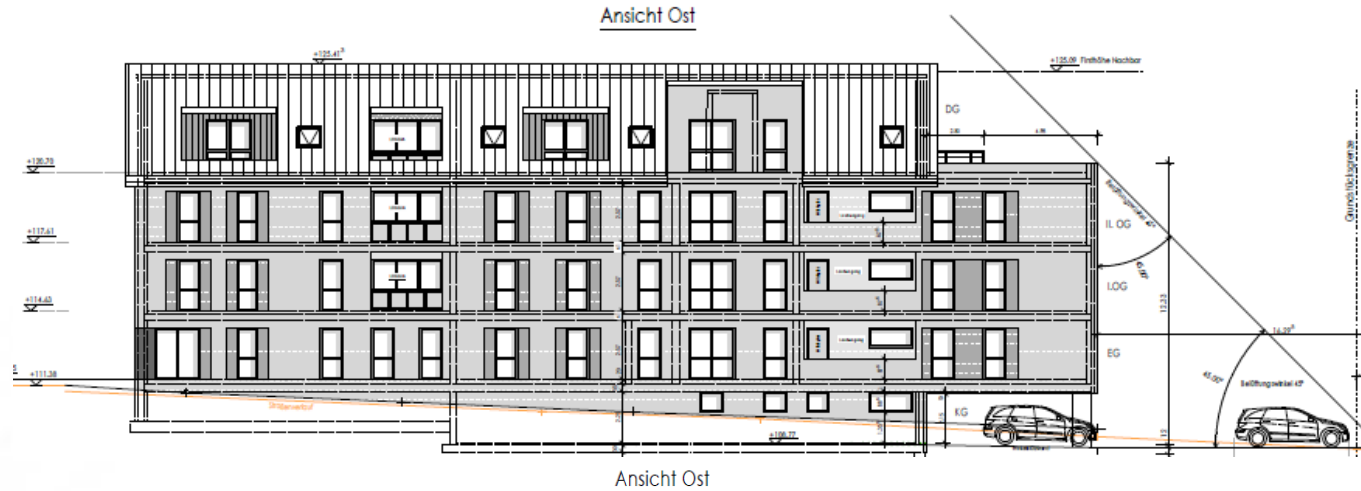
Baukörper 1 – Vergleich

ALTER Entwurf

NEUER Entwurf

Firsthöhe +123,65 m NN

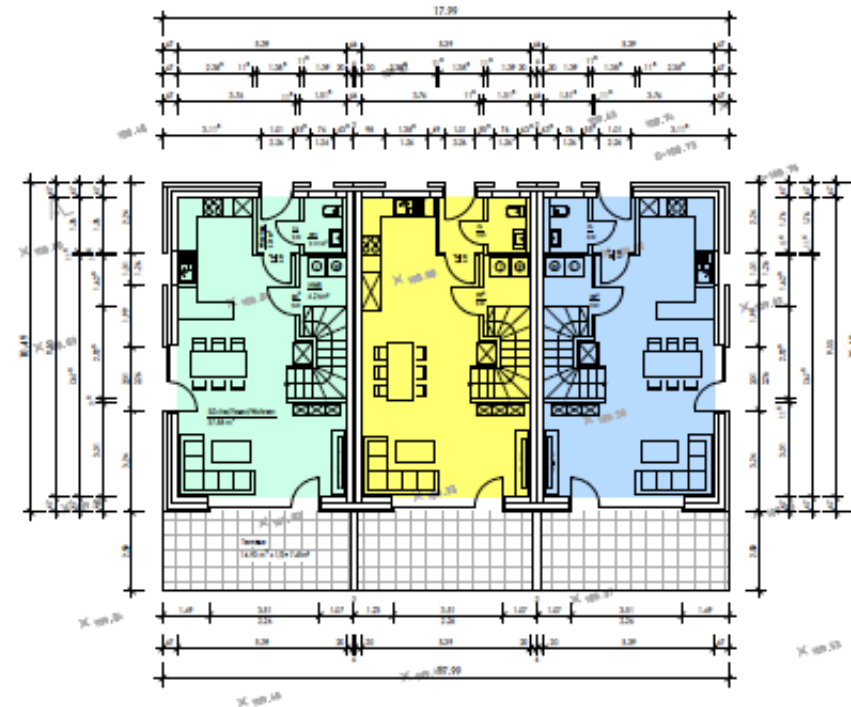
Firsthöhe Nachbarn +125,09 m NN



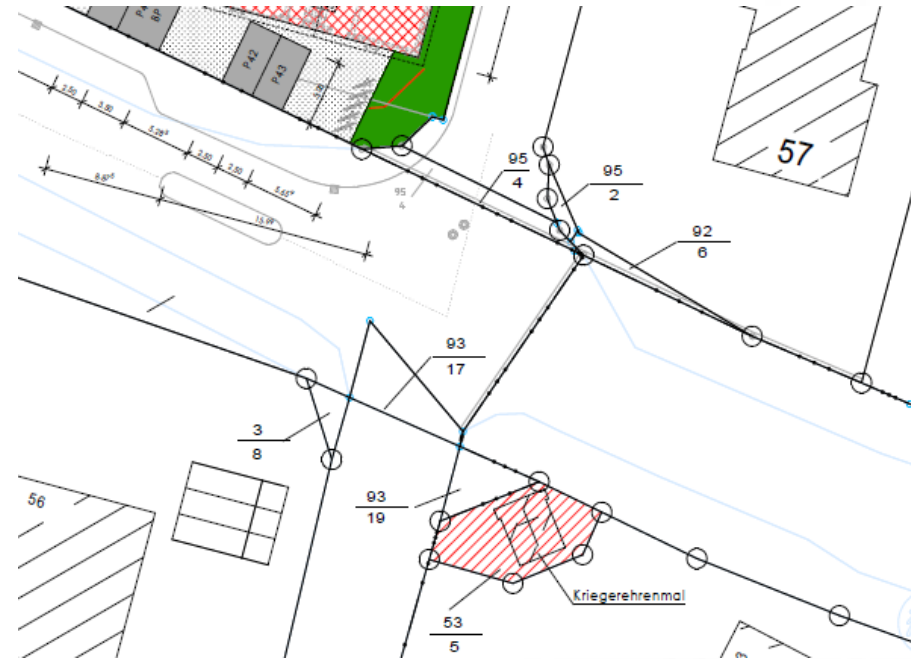
Baukörper 2



- 3 Reihenhäuser
- Wohnfläche je Haus ca. 102 m²
- fließender Übergang zum nordwestlichen Wohngebiet



Denkmal Wellendorfer Straße



- mögliche Veräußerung an die Stadt Georgsmarienhütte

Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!