

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

<p><b>01. Landkreis Osnabrück</b> vom <b>02.06.2023</b></p>	
<p><b>Regional- und Bauleitplanung:</b> Aus Sicht der <u>Regionalplanung</u> bestehen keine Bedenken gegen die nun beabsichtigte Änderung nach der Offenlegung. Die ergänzten Ausführungen zum Lärmschutz (S. 3 der Begründung) sind nachvollziehbar.</p>	<p><b>A:</b> Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Aus Sicht der <u>Bauleitplanung</u> werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben. Die Begründung, warum die Gebietskategorie von einem Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet geändert wird, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes möchte ich allerdings darauf hinweisen, dass zur Wahrung des Gebietscharakters beide Hauptnutzungsarten - Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen - das Gebiet prägen müssen. Es darf also keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg - BauGB Kommentar - § 6a BauNVO Rn. 14: „Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist demgegenüber bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat“). Wie in diesem kleinen Teilbereich ein Gebietscharakter entsprechend eines urbanen Gebietes entstehen soll, bleibt aufgrund der vorgelegten Unterlagen unklar. Der vielfältige Charakter eines urbanen Gebietes kann m. E. auf der hier angedachten Fläche circa 700 qm überbaubare Fläche) - ohne Einbezug weiterer benachbarter Flächen - nicht erreicht werden.</p>	<p><b>A:</b> Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite wird sichergestellt, dass sich dort andere Nutzungen ansiedeln können/müssen. Damit wird der in einem urbanen Gebiet gebotene gemischte Gebietscharakter gewahrt. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Georgsmarienhütte das Ziel, bei städtebaulicher Erforderlichkeit zur Neuordnung in den benachbarten Bereichen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu prüfen und ggf. zu aktualisieren, so dass insgesamt gesehen der vielfältige Charakter eines urbanen Gebietes erreicht werden kann.</p> <hr/> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Weiterhin möchte ich dazu anregen, die Festsetzung Nr. 4 zur Versickerung von Niederschlagswasser hinsichtlich der Rechtsgrundlage zu überprüfen. In der Kommentierung zum BauGB heißt es: „Nicht Gegenstand von Festsetzungen nach Nr. 14 ist die Art der Versickerung. Maßnahmen, wie etwa die Anlage von Mulden zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser, sind nach Nr. 20 festzusetzen. Sie können aber mit Festsetzungen nach Nr. 14 und 15 verbunden werden“</p>	<p><b>A:</b> Die nebenstehende Anregung wird beachtet. Die Rechtsgrundlage zur Versickerung von Niederschlagswasser wird redaktionell von § 9 (1) Nr. 14 in § 9 (1) Nr. 20 BauGB geändert. Der Inhalt der Festsetzung bleibt dabei unverändert.</p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
<p>(Battis/Krautzberger/Löhr - BauGB Kommentar - § 9 Rn 79). Dementsprechend ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 20 die Festsetzung konkreter Maßnahmen, Nr. 20 hingegen erfordert die Festsetzung einer konkreten Fläche.</p>	<p><b>B: Redaktionelle Änderung Rechtsgrundlage textliche Festsetzung.</b></p>
<p>Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (vergleiche Seite 2 der Begründung). Hierzu benötige ich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.</p>	<p><b>A:</b> Eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></b> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken. Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden muss beachtet werden (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz, vgl. Hinweis auf der Zeichnung zum Bebauungsplan).</p>	<p><b>A:</b> Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></b> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.107 „Ortskern Oesede-Ost“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz -Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft- sind in den Unterlagen nicht enthalten.</p>	<p><b>A:</b> Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b><u>Bauaufsicht Innenbereich:</u></b> Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ keine Bedenken.</p>	<p><b>A:</b> Zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
<p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b> <i>Grundwasser</i> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades bitte ich um Aufnahme folgender textlicher Festsetzung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Autostellplätze, Zufahrten, Auffahrten und Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z. B. großporigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder Schotter sowie einem wasserdurchlässigen Unterbau herzustellen.</li> </ol>	<p><b>A:</b> Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen, findet jedoch keine Berücksichtigung. Vor dem Hintergrund der Ausführungen und Berechnungen im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag sowie den daraus resultierenden Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung/Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet die Stadt Georgsmarienhütte auf die Vorgabe im Bebauungsplan, Erschließungsanlagen in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.</p> <hr/> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.</p>	<p><b>A:</b> Zur Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 bekannt gemacht. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine digitale Ausfertigung auf die Internetplattform hochgeladen.</p> <hr/> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden beteiligt und haben schriftlich ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass sie keine Anregungen oder Bedenken haben:</b></p>	
<p><b>02.</b> Stadt Osnabrück, Stadt- und Kreisarchäologie vom 03.05.2023 <b>03.</b> Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH vom 16.05.2023 <b>04.</b> Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 03.05.2023 <b>06.</b> Polizeiinspektion Osnabrück vom 09.05.2023 <b>07.</b> Stadt Osnabrück vom 10.05.2023 <b>11.</b> Gemeinde Hilter a.T.W. vom 03.05.2023</p>	<p><b>12.</b> Gemeinde Bissendorf vom 03.05.2023 <b>13.</b> Stadt Georgsmarienhütte, Fachbereich II inkl. Feuerwehr vom 03.05.2023 <b>16.</b> Stadt Georgsmarienhütte, Fachbereich IV-Klimaschutzmanagement vom 17.05.2023 <b>17.</b> Stadt Georgsmarienhütte, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Rechtswesen vom 11.05.2023</p>
<p><b>Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind zwar beteiligt worden, haben sich jedoch nicht gemeldet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen:</b></p>	
<p><b>05.</b> Feuerwehr / Stadtbrandmeister <b>08.</b> Stadt Bad Iburg <b>09.</b> Gemeinde Hagen</p>	<p><b>10.</b> Gemeinde Hasbergen <b>14.</b> Stadt Georgsmarienhütte, Fachbereich III <b>15.</b> Stadt Georgsmarienhütte, Seniorenbeirat 60+</p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

**Öffentlichkeit / Private**

<p><b>01. Einwender</b> <span style="float: right;"><b>vom 24.05.2023</b></span></p>	
<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir gemäß anliegender auf uns lautender Vollmacht, (Anl. 1), an, dass wir die <i>[Mandantschaft]</i> vertreten. Unsere Mandantschaft ist Miteigentümer der Flächen Oeseder Str. [xxx] in Oesede. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Die weiteren Flächen des Grundstückes werden für Erschließung und Hofflächen verwendet. Das Grundstück befindet sich in einem zur Oeseder Straße gewerblich geprägten, im Verlauf der Aaron Peltzstraße eher misch- bzw. wohnbaulich geprägten Bereich im Ortskern von Oesede, vgl. Abbildung auf S. 12 der Begründung. Die unserer Mandantin gehörenden Flächen werden nunmehr durch die ausgelegten Planentwürfe unmittelbar betroffen. Der Planentwurf sieht Festsetzungen vor, die mit Rechten und Entwicklungszielen unserer Mandantin nicht vereinbar sein dürften. Sie fürchtet eine Verschlechterung ihrer Situation, insbesondere der Nutzung ihrer Immobilie für wohnliche und auch gewerbliche Zwecke.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser von der Mandantin als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise, bittet diese nun darum, ihre Anregungen und Bedenken in die Abwägung des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen. Wir bitten dies auch vor dem Hintergrund des § 4a Abs. 6 BauGB nicht nur auf das zu beschränken, was nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB zugrunde zu legen wäre. Hintergrund ist, dass unsere Mandantin das bisherige Verfahren erst nach Eigentumsübergang verfolgt hat.</p>	<p><b>A:</b> Das Bauleitplanverfahren wurde/wird nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung des B-Planes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Nach Fertigstellung des Entwurfs hat in der Zeit vom 29.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB stattgefunden. Diese wurde am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen nach der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Georgsmarienhütte bestand damit für die Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit sich über die Planungen zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Daher hält die Stadt grundsätzlich daran fest, dass im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 17.04.2023 entsprechend hingewiesen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich weitgehend auf die grundsätzlichen Festsetzungen des gesamten Planbereiches. Sie werden dennoch vollständig im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
<p>1. Zunächst erhebt unsere Mandantschaft den Einwand, dass die angedachte Planung sich wegen der möglichen Neubebauung nicht ins Ortsbild einfügt. Auch wenn im beplanten Bereich das „Einfügen nach Art und Maß“ nur eine Thematik eines - hier nicht vorliegenden - einfachen Bebauungsplanes wäre, meint unsere Mandantin hier eine erhebliche Fehlentwicklung erkennen zu können und dieser entgegenzutreten zu müssen.</p> <p>Es entspricht, vgl. man die Begründung doch eigentlich dem Ziel der Umplanung, eine nach Art der Bebauung weitergehende Nutzung einzuschränken, indem von MK auf MU „herabgezont“ wird. Da Gebäudekörper, die typischerweise eine MK Nutzung ermöglichen, groß und hochverdichtet sind, wäre es aus hiesiger Sicht erforderlich, auch das Maß der Bebauung an dieses Planungsziel anzupassen. Die erfordert also eine Limitierung und - bezogen auf die Abwicklung von der Oeseder Straße aus - auch eine Abstufung.</p> <p>Durch die nicht festgeschriebene First- oder Traufhöhen der rückwärtigen Bebauung am Aaron-Peltz-Weg ergibt sich allerdings nun die Möglichkeit einer Bebauung, die deutlich über das hinausgeht, was z. B. beim Gebäude Oeseder Str. [xxx] zugrundegelegt wird. Wenn dann ein Garagengeschoss nicht angerechnet werden muss, oder ein Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss entsteht, führt dieses zu Baukörpern, die keinen Bezug mehr zum vorhandenen Gepräge haben, insbesondere auch dann, wenn diese bis zu einer Länge von 50 m möglich sind, § 22 Abs. 2 BauNVO. Es wäre - um Fehlentwicklungen Einhalt zu gebieten - im Bereich der rückwärtigen Bebauung eine abstufende und v. a. in Bezug auf die Bebauung an der Oeseder Straße niedrigere Höhenfestsetzung erforderlich.</p> <p>2. Diese Forderung ist auch mit Rücksicht auf die Bestandsgebäude unserer Mandantin berechtigt.</p> <p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Neubebauung südlich des Aaron-Peltz-Weg errichtet wird und der Abstand der möglichen neuen Gebäude zur öffentlichen Straße in dem Bereich, in dem auf dem Grundstück unserer Mandantin ein Gebäudekörper steht, gerade einmal 1 m beträgt.</p> <p>Wie auf dem nachstehenden Foto schon im Bestand ersichtlich, führt dies zu äußerst fragwürdigen Ergebnissen.</p>	<p>Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet in urbanes Gebiet erfolgte unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG NRW. Damit soll dem Umstand vorgebeugt werden, dass die vorliegende 3. BPÄ Nr. 107 möglicherweise nicht rechtssicher ist. In dem Urteil heißt es: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 [...] ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1 im Kerngebiet generell Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Diese Regelung genereller Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses im Plangebiet entbehrt einer Rechtsgrundlage. Sie kann nicht auf die allein in Betracht kommende Regelung des § 7 BauNVO gestützt werden.“ (OVG NRW, Urteil vom 10.05.2019 - 7 A 1419/17 -, juris Rn. 51) Genau so liegt der Fall auch in der vorliegenden 3. BPÄ Nr. 107, da hier -gem. Ursprungsplan- sonstiges Wohnen im gesamten MK oberhalb des EG zulässig war. Insofern kann hier nicht von einem „herabzonen“ gesprochen werden, da dies der wesentlichste Unterschied zwischen den beiden Baugebietstypen ist.</p> <p>Für eine -mit Änderung von MK in MU einhergehende- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung bestehenden keine städtebaulichen Erfordernisse. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ja gerade, um eine Nachverdichtung bestehender Bauflächen zu ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsplanes und liegen im Rahmen der Orientierungswerte für die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.</p> <p>Eine Abstufung der zulässigen Bebauung erfolgt in der Form, dass im -von der Oeseder Straße aus gesehen- rückwärtigen Bereich allgemeine Wohngebiete statt Kerngebiete festgesetzt werden. Damit sind hier zukünftig keine wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und auch keine Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen, etc.) mehr zulässig. Durch die Änderung soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen und eine effektive Nachverdichtung erreicht werden. Zudem wird der rückwärtige Bereich überwiegend durch Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken geprägt. In den allgemeinen Wohngebieten müssen Hauptgebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen + Dach errichtet werden. Ein Garagengeschoss ist -wie auch in den angrenzenden Bereichen- weiterhin ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Es wird davon ausgegangen, dass damit in den allgemeinen Wohngebieten voraussichtlich Bauhöhen von 10 m bis 12 m erreicht werden. Mit der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sind Gebäude mit einer begrenzten Länge (&lt; 50 m) und mit</p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
 <p>Dies gilt erst recht, weil in dem Gebäudebauteil entlang des Aaron Peltz Weg durch ein Herantreten eines hohen und beinahe straßenständig erstellten Bauwerkes unmittelbare Einblicke in die dort vorhandenen Räumlichkeiten (auf dem Bild rechts) einerseits entstehen können, ohne dass unsere Mandantschaft zur „architektonischen Selbsthilfe“ greifen kann und andererseits die Belichtung dieser Südseite erheblich gestört wird. Hierbei bitten wir zu beachten, dass das von unserer Mandantschaft erworbene Gebäude als Bestand auch nicht einfach ausweichen kann, indem es den notwendigen Sozialabstand auf dem eigenen Grundstück herstellt. Vielmehr hat die Voreigentümerin eine Situation geschaffen, die man - jedenfalls im Bereich des Aaron Peltz Weg als „unglücklich“ bezeichnen muss, die aber der seinerzeitigen baulichen Nutzung als „öffentliche Liegenschaft“ geschuldet sein dürfte.</p> <p>Die üblicherweise bemühte Konfliktlösung, die offene Bauweise schaffe durch die Vorgabe der seitlichen Grenzabstände hier „Licht und Luft“, hilft insoweit auch nicht, weil ein Baukörper von 50 m entstehen kann, der nach der Festsetzung nur nach 25 m weitere 2 m zurücktreten muss. Die Aussage in der Begründung, dort S. 8 es wären nur Gebäude mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich, ist mithin mindestens mehrdeutig, weil sie den vorderen Grenzabstand ausblendet.</p>	<p>Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich dabei nach der niedersächsischen Bauordnung. Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Bei Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden. Baugrenzen dürfen lediglich nicht überschritten werden, ein zurückbleiben hinter der Baugrenze ist aber möglich und soweit es die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß NBauO verlangen auch erforderlich. Entsprechend der vorstehenden Ausführungen geht die Stadt Georgsmarienhütte nicht von unzulässigen Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus. Aus städtebaulicher Sicht wird sich die Neubebauung entgegen der nebenstehenden Bedenken in die Umgebung einfügen.</p> <p>Bei Betrachtung der nebenstehenden Anmerkungen ist grundsätzlich noch anzumerken, dass für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ bereits seit 1983 Baurecht besteht (1. Änderung 1999). Der Geltungsbereich umfasst weite Teile nördlich, östlich und südlich des vorliegenden Plangebietes zur 3. Änderung. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch einzelner auf eine Beibehaltung bestehender (Siedlungs- bzw. Freiflächen-) Verhältnisse. Die Stadt Georgsmarienhütte hat gemäß § 1 BauGB die Verpflichtung <i>„Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“</i>. Um innerhalb des Plangebietes -insbesondere in den rückwärtigen Bereichen- dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, sowie dem Umstand vorzubeugen, dass geplante Nutzungen aufgrund einer möglichen Rechtsunsicherheit nicht genehmigungsfähig sind, besteht für die Stadt Georgsmarienhütte ein entsprechendes Planungserfordernis die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu prüfen und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bebauung zu ändern. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bestimmungen der NBauO zu beachten.</p>

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
<p>Zu bedenken ist auch, dass diese Konstellation, sofern es um die Schaffung kompakter Baukörper gehen soll, wofür die Begründung spricht (S. 7, 3. Absatz und S. 8, 2. Absatz) auch zu einer recht kuriosen Gestaltung führen kann, die auch nicht gewollt sein dürfte. Der Bauherr, der als erster baut, löst die seitlichen Abstandsflächen aus. Im Sinne eines Windhundrennen führt dies beim grundstücksüberschreitenden Baufenster dazu, dass der vorhandene Bauraum nicht mehr vollständig ausgeschöpft werden könnte, eine Straßenrandbebauung also nicht umsetzbar erscheint. Wenn eine solche Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden soll, dann ist der Bestand und der notwendige Sozialabstand nicht nur an den seitlichen Grenzen sondern insbesondere auch im Bereich der Straßenverläufe zu berücksichtigen. Genügend Tiefe bieten die Grundstücke allemal.</p>	<p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>3. Datenschutz</b> Unsere Mandantin bittet darum, ihre Eingaben insbesondere in der Abwägung zu anonymisieren. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die landesrechtlichen, bundesrechtlichen spezialgesetzlichen Regelungen zum Datenschutz. Wir untersagen an dieser Stelle ausdrücklich eine Weitergabe der Daten unserer Mandantin an Dritte.</p>	<p><b>A:</b> Die Daten privater Einwender werden vertraulich behandelt und selbstverständlich in der Abwägung anonymisiert.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>4. Fazit</b> Unsere Mandantin erwartet, dass ihre hier genannten Anregungen und Bedenken aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Sie wird bei allem Verständnis für städtebauliche Interesse der Stadt Georgsmarienhütte und deren Interessen die Veränderung der Gebietsstruktur und die damit einhergehenden Entwertungen ihres Grundstückes nicht akzeptieren können und ggf. rechtlich dagegen vorgehen. Der Unterzeichner ist bereits bevollmächtigt, das Verfahren juristisch weiter zu begleiten. Es wird insofern darum gebeten, der Mandantin die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen. Weitergehenden Schriftverkehr führen Sie bitte über uns.</p>	<p><b>A:</b> Die Stadt Georgsmarienhütte hat die vorgebrachten Anmerkungen im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Georgsmarienhütte keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 107 oder gar einer Einstellung des Verfahrens.</p> <p><b>B: Keine Änderung der Planung.</b></p>