Protokoll

über die Sitzung des Ortsrates Eielstädt
am 25.01.2023 im Feuerwehrgerätehaus Eielstädt

Anwesend:
Ortsbürgermeisterin Jutta Harmeyer
Ortsratsmitglied Hendrik Bönnschen
Ortsratsmitglied Klaus Haasis
Ortsratsmitglied Thorsten Martling
Ortsratsmitglied Klaus Polack
Ortsratsmitglied Eckhart Schwarz
Ortsratsmitglied Jens Wagener

Protokollführer Carsten Lüke

Die Tagesordnung wird wie folgt behandelt:

TOP 1: Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der anwesenden Ortsratsmitglieder
Ortsbürgermeisterin Harmeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Ortsratsmitglieder sowie 18 Zuhörer/innen.

TOP 2: Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
Ortsbürgermeisterin Harmeyer stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Ortsrates fest.

TOP 3: Feststellung der Tagesordnung
Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

TOP 4: Genehmigung des Protokolls der Ortsratssitzung vom 30.11.2022
Das Protokoll wird in der vorliegenden Fassung einstimmig genehmigt.

TOP 5: Entwicklung Ortskern Eielstädt
Ortsbürgermeisterin Harmeyer erläutert anhand eines Übersichtplanes den Ausgangspunkt der Überlegungen des Ortsrates. Der Ortsrat habe in seiner letzten Sitzung bereits eine erste Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hof Ivemeyer“ abgegeben. Diese Stellungnahme habe auch in den anschließenden Beratungen im Fachausschuss Berücksichtigung gefunden. Der Gemeinderat habe letztlich am 15.12.2022 die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hof Ivemeyer“ beschlossen. Darüber sei am 21.12.2022 auch im Wittlager Kreisblatt berichtet worden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf der ehemaligen Hofstelle Dahmann reiche es dem Ortsrat aber nicht aus, nur eine Stellungnahme zu den jetzt anstehenden Beratungen einer möglichen Entwicklung der Hofstelle Ivemeyer anzugeben. Er sehe sich vielmehr in der Pflicht, die mittel- und langfristige Entwicklung des historisch gewachsenen Ortskerns der Ortschaft Eielstädt bereits frühzeitig zu begleiten und dabei die Interessen der Ortschaft und seiner Bürgerinnen und Bürger rechtzeitig und umfassend einzubringen. Die Ortschaft Eielstädt verfüge über einen historischen Ortskern, wie er in kaum einer anderen Ortschaft in der Gemeinde zu finden sei. Das mache die Situation in Eielstädt so besonders. Der Ortsrat stellt dazu folgende Forderungen auf:

a) Entwicklungskonzept Ortskern Eielstädt

Der Ortskern der Ortschaft Eielstädt umfasst das Gebiet östlich und westlich der Dorfstraße („Passage“, unterer Teil der Straße „Zur Schlucht“, oberer „Maschweg“ und das „Leuchtenburg-Areal“ sowie die „Hüseder Straße“). Dieses Gebiet ist der Ursprung des Dorfes Eielstädt. Hier sind die landwirtschaftlich betriebenen Höfe ansässig, die die Entwicklung des Ortes bis in die Gegenwart geprägt haben. Auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung der Höfe weitgehend aufgegeben worden ist, sind die vorhandenen Gebäude der Hofanlagen und die Freiflächen der Grundstücke ortsbildprägend. Hierzu seien im Wesentlichen folgende Höfe genannt: Hanrath, Albers, Martling, Ivemeyer, Wiethaupt, Mönter, Buck sowie der Bereich der Leuchtenburg. In dem Übersichtsplan hat der Ortsrat einen Bereich markiert, der aus seiner Sicht den Historischen Ortskern Eielstädt darstellt. Durch die vorliegende Überplanung des Hofes Ivemeyer und auch andere Voranfragen zu baulichen Planungen kündigt sich eine massive Veränderung des Ortsbildes an.

Ziel der Ortschaft ist es, ein Konzept zu erarbeiten, dass eine maßvolle Entwicklung des Ortskernes unter Erhaltung der vorhandenen ländlichen Strukturen ermöglicht. Die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe müssen dabei berücksichtigt werden (z.B. Immissionsschutz). Dabei ist der Schwerpunkt auf eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohnungen je Gebäude zu legen. Bei Gebäudeumbauten und Neubau von Wohnhäusern sollten Wohnungsgrößen geschaffen werden, die die Ansiedlung von jungen Familien unterstützen. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit bestehen, bei gleicher Größe der Baukörper auch mehrere Wohnungen von rd. 50-60 m² entstehen zu lassen.

b) Stellungnahme zur 66. Änderung des FNP und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hof Ivemeyer“

Das der Gemeinde Bad Essen und der Ortschaft Eielstädt vorliegende Konzept zur Umnutzung der „Hofstelle Ivemeyer“ entspricht in wesentlichen Punkten nicht den Zielen, die in Ziffer 5a „Entwicklungskonzept Ortschaft Eielstädt“ benannt sind.

Insbesondere:

1. Das Konzept umfasst den Umbau des Hofgebäudes und des Speichers sowie Neubauten mit insgesamt 32 Wohneinheiten und einer Wohngruppe. Dafür werden 77 PKW-Stellplätze benötigt.

   Diese geplante Bebauung führt zu einer baulichen Verdichtung, die den bisherigen Charakter des Ortskerns Eielstädt drastisch sprengt. Es muss erreicht werden, dass der Umfang der Neubauten so reduziert wird, dass er sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Denkbar wäre z.B., die GRZ im Bebauungsplan auf unter 0,1 festzusetzen und die Zulassung von Einzelwohnhäusern mit max. zwei Wohnungen bzw. bei gleicher Baukörpergröße auch mehreren kleineren Wohnungen von rd. 50-60 m².

2. Die konzipierten Neubauten müssen in ihrer Zahl und Baumasse deutlich reduziert werden und eine nur 1½-geschossige Bauweise erhalten (keine Flachdächer usw.). Das kann erreicht werden, indem im Bebauungsplan Vollgeschosse im Dachgeschoss untersagt werden.

3. Der sog. Speicher auf dem Hof Ivemeyer ist ein Baudenkmal i.S.d. Nds. Denkmalschutzgesetzes. Er hat jetzt eine Grundfläche von nur ca. 6x8 m= rd. 50 m². Demgegenüber soll der neue Speicher als langgestreckter Neubau mit wesentlich größerer Grundfläche entstehen. Das ist denkmalschutzrechtlich und baugestalterisch zumindest fraglich.

4. Die Planung einer Tiefgarage ist wünschenswert. Bei einer Verringerung der Wohneinheiten würde auch die Anzahl der PKW-Stellplätze reduziert werden können, sodass auf einen Bau der Tiefgarage verzichtet und die erforderlichen PKW-Stellplätze flächendeckend auf dem Grundstück entstehen könnten. Dies ist abzulehnen. Es sollte sichergestellt werden, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze in jedem Fall unterirdisch zur Verfügung gestellt werden.

5. Die Idee, im Hauptgebäude ein Café einzurichten, ist wünschenswert und sollte umgesetzt werden.

6. Das Hauptgebäude der Hofstelle Ivemeyer (Baujahr 1811) ist, ebenso wie der Speicher (siehe 3.) ein Baudenkmal i.S.d. Nds. Denkmalschutzgesetzes.

7. Sobald der Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Ortsrat Eielstädt zu den örtlichen Gegebenheiten erneut beraten.

c) Beschluss des Ortsrates
Der Ortsrat fasst einstimmig folgende Beschlüsse:

Von der Gemeinde Bad Essen als Trägerin der Bauleitplanung werden folgende Schritte erwartet und hiermit beantragt:

(1) Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Ortskernes mit dem Gebiet „Dorfstraße, Hüseder Straße, Passage, oberer Maschweg, unterer Teil der Straße Zur Schlucht und Leuchtenburg-Areal“ laut Planausschnitt, sowie Beauftragung eines Artenschutzgutachtens zur Erhaltung von Pflanzen und Tieren. Ein Vorgutachten sollte dabei als Grundlage für die städtebauliche Planung dienen.

(2) In das Konzept sollte die Umgestaltung der Kreuzungsbereiche „Dorfstraße-Lindenstraße“ und „Dorfstraße-Hüseder Straße“ mit einbezogen werden, um insbesondere den Kreuzungsbereich „Dorfstraße-Lindenstraße“ verkehrlich zu verbessern.

(3) Der Pflasterweg „Hinter der Leuchtenburg“ sollte zukünftig, d.h. nach dem Bau der Verbindung „Lindenstraße - Hüseder Straße“ so eingerichtet werden, dass von der Lindenstraße nur noch das Einbiegen möglich ist und der Pflasterweg nur von Fußgängern/Radfahrern und den Anliegern genutzt werden kann (Aufstellung von Pollern in der Mitte der Stecke).

(4) Die Planungen für den Neubau der Verbindung „Lindenstraße – Hüseder Straße“ als Kreisstraße sind umgehend weiterzuführen.

(5) Der Ortsrat Eielstädt beantragt ferner, dass er aufgrund der vorgenannten Stellungnahme im Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung sowie ggf. auch im Gemeinderat zur Beratung der unter Ziffern 5 a und 5 b genannten Maßnahmen hinzugezogen und gehört wird (§ 94 NKomVG).

TOP 6: Verwendung von Ortschaftsmitteln
Ortsbürgermeisterin Harmeyer berichtet über die Verwendung der Ortschaftsmittel im Jahr 2022. Zum Jahresende betrage der Bestand an Ortschaftsmitteln noch 3.947,64 €. Für das Jahr 2023 erhalte die Ortschaft neben einem Grundbetrag von 500 € einen Betrag von 1,50 € für jede/n ihrer 1.464 Einwohner/innen, mithin insgesamt 2.696 €.

Die Vorsitzende berichtet von einem Spendenaufruf des DRK Ortsverbandes Bad Essen zugunsten der Wittlager Mahlzeit. Der Ortsrat beschließt, für diesen Anlass eine jährliche

Spende in Höhe von 100 € aus Ortschaftsmitteln bereitzustellen. Zudem sollen auch weiterhin Spenden von je 50 € für die Ausstellung des Kanninchenzuchtvereins in der Reithalle Hanrath sowie für den Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Bad Essen-Eielstädt-Wittlage bereitgestellt werden.

TOP 7: Mitteilungen und Anfragen
Es liegen keine Mitteilungen und Anfragen vor.

TOP 11: Einwohnerfragestunde
11.1 Hofstelle Ivemeyer und Entwicklungskonzept Ortschaft Eielstädt
Zu dem Themenkomplex werden verschiedene Fragen gestellt:

In wieweit werden in dem aufzustellenden Bebauungsplan mögliche Umweltauflagen vorgesehen?
Bestehen für die Bürger/innen und die Ortschaft Mitspracherechte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf Belange der Nachhaltigkeit?

Herr Lüke erläutert kurz das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die dabei notwendige Erstellung von Gutachten sowie die Beteiligung von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, der Ortschaft sowie der Bürgerinnen und Bürger.

Könnte es hilfreich sein, wenn sich die Bürger/innen mit schriftlichen Eingaben direkt an die Verwaltung wenden?

Ortsbürgermeisterin Harmeyer bejaht dies und ermutigt die Bürger/innen, ihre Wünsche und Anregungen schriftlich zu formulieren.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Eielstädter Spitze sei es zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels und in der Folge zu Setzrissen in Gebäuden der Umgebung gekommen. Auch die Oberflächenentwässerung sei nicht mehr in ausreichendem Maße sichergestellt. Inwieweit müssten sich die Anwohner auch bei der Bebauung der Hofstelle Ivemeyer auf eine solche Entwicklung vorbereiten und z.B. bereits im Vorfeld eigene Gutachten zu ihrem Gebäudebestand erstellen lassen?

Herr Lüke erläutert, dass der Wasserverband Wittlage bei der Erstellung des Bebauungsplanes beteiligt werde und dabei auch das Problem einer möglichen Absenkung des Grundwasserspiegels oder ausreichender Kapazitäten für die Entwässerung prüfen werde.

Wer trägt die Kosten für den möglichen Neubau einer Kreisstraße zwischen Lindenstraße und Hüseder Straß und auf welche Folgekosten müssen sich die Anlieger der Dorfstraße einstellen?

Herr Lüke erläutert, dass der Bau einer Kreisstraße durch den Landkreis Osnabrück finanziert werden müsste. Die Dorfstraße sei heute und auch zukünftig eine Gemeindestraße. Für die Anlieger werde der Kreisstraßenbau keine Änderungen mit sich bringen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt die Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 20.00 Uhr.

Bad Essen, den 31.01.2023

---	---
Ortsbürgermeisterin	Protokollführer