

**Stadt Georgsmarienhütte  
Der Bürgermeister  
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

**Verfasser: Manfred Frühling**

**Vorlage Nr. BV/181/2013  
Datum: 05.09.2013**

**Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungs- datum</b>	<b>Sitzungsart (N/Ö)</b>
<b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr</b>	<b>16.09.2013</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>		<b>N</b>

**Betreff:           Bebauungsplan Nr. 5 "Schwarzer Weg" (Kloster Oesede)  
                  Antrag auf Aufstellung einer 3. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ – 3. Änderung (Kloster Oesede) im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Mit dem Begünstigten der anstehenden Bauleitplanung ist eine Vereinbarung zur Kostenträgerschaft hinsichtlich anfallender Planungskosten (externe Kosten) zu treffen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Verwaltung liegt der in der Anlage beigefügte Antrag von Herrn Flaßpöhler aus Münster auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ – 1. Änderung (Bereich Kloster Oesede) vor.

Der Antrag zielt darauf, dass auf dem Grundstück „Glückaufstraße 194“ die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes ggf. auch als Doppelhaus geschaffen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schwarzer Weg“ – 1. Änderung, in dessen Geltungsbereich das Grundstück „Glückaufstraße 194“ liegt, hat für die rückwärtigen Grundstücksflächen folgende Festsetzung getroffen. „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“.

In der Anlage sind sowohl der Ursprungsplan wie auch die 1. Änderung beigefügt.

Hintergrund dieser Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in den Jahren 1999/2000 war die Aussage des Eigentümers, dass eine Bebauung nicht gewünscht war. Diese Position wird vom aktuellen Besitzer nicht mehr vertreten; hier soll nunmehr eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

Bei der Überplanung des Ursprungsplanes wurde die Festsetzung einer „nichtüberbaubaren Fläche“ (sh. oben) getroffen, da ansonsten aufgrund der Festsetzungen des geänderten Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung nicht hätte ausgeschlossen werden können, dass dem

Grundstück „Glückaufstraße 194“ trotz der Lage innerhalb eines Bebauungsplanes die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung auch ohne konkrete Festsetzung zugefallen wäre.

Durch diese Festsetzung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte seinen planerischen Willen so klar definiert, dass eine Baumöglichkeit nunmehr nur durch die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechtes durchgesetzt werden kann.

Städtebauliche Gründe die aktuell gegen eine Bebauung der rückwärtigen Flächen sprechen liegen nicht vor.

Grundsätzlich entspricht die Bebauungsverdichtung im Bestand der planerischen Absicht der Stadt Georgsmarienhütte, die nunmehr durch die Neufassung des Baugesetzbuches die Innenverdichtung zu einer „allgemeinen Planungsleitlinie“ erhebt..

Zur Frage des verstärkten Abflusses von Oberflächenwasser durch die geplante Bebauung ist folgendes auszuführen:

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schwarzer Weg“ setzt als Grundflächenzahl (Anteil der versiegelbaren bzw. bebaubaren Grundstücksfläche) 0,4 fest. Entsprechend darf bei einer Grundstücksgröße von 2 333 m<sup>2</sup> eine Fläche von 933 m<sup>2</sup> bebaut werden. Derzeit wird durch das aufstehende Gebäude eine Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> überdeckt. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes wurde jedoch der größtmögliche Versiegelungsgrad angesetzt, so dass bauliche Veränderungen (Bebauungsverdichtung) bereits mit berücksichtigt wurden.

Zur rechtlichen Absicherung wäre die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ (Kloster Oesede) erforderlich, wobei das Planverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden könnte.

Allerdings sollte mit dem Begünstigten eine Vereinbarung über die Kostenträgerschaft hinsichtlich der anfallenden Planungskosten (externe Kosten) vereinbart werden.

Des Weiteren ist die Frage der Erschließungs- bzw. Anschlusskosten zu klären.

Hier wären Gespräche des Eigentümers mit dem damaligen Erschließungsträger bzw. mit den Stadtwerken erforderlich. Diese ausschließlich grundstücksbezogene Frage zur Höhe der Anschlusskosten an die vorhandenen technischen Erschließungsanlagen ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits abschließend berücksichtigt; das technische Erschließungssystem ist vorhanden.

Die Verwaltung schlägt vor die Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen: KEINE

Anlagen:

- 01 Antrag Flaßpöhler
- 02 Übersicht Ursprungsplan
- 03 Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung