

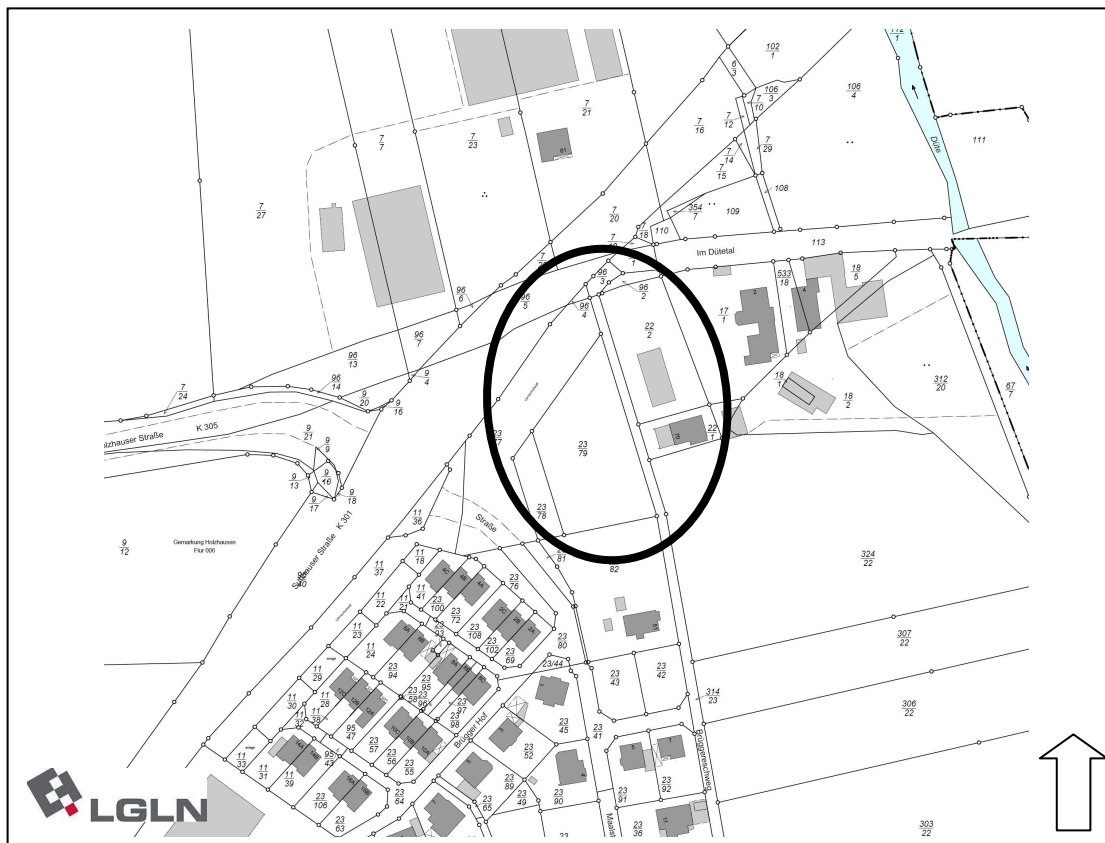
**Bebauungsplan Nr. 213, 1. Änderung
„Im Sundern“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 08-2016

ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

	Seite
1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung	2
2 Verfahren	2
3 Geltungsbereich	3
4 Planerische Vorgaben	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)	4
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	4
4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)	6
4.4 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich	6
4.5 Fachbeitrag Schallschutz	7
5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	7
6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	8
7 Festsetzungen im Änderungsbereich	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4 Öffentliche Grünflächen	12
7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
7.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept	14
8 Städtebauliche Werte	16
9 Erschließung und archäologische Hinweise	16
9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
9.2 Ver- und Entsorgung	17
9.3 Archäologische Hinweise	17
10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	18
11 Kosten	18
12 Bodenordnung	19
13 Beschluss	19

Auftraggeber:



Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Postfach 1420
49112 Georgsmarienhütte

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Der seit dem Jahre 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 „Im Sundern“ bildete die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung dieses nördlichen Bereichs des Stadtteils Holzhausen. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung größtenteils *allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist bisher ein *Mischgebiet (MI)* vorgesehen.

Die *allgemeinen Wohngebiete (WA)* des Plangebietes sind inzwischen bebaut. Im Bereich des festgesetzten *Mischgebietes (MI)* konnte die dort festgesetzte städtebauliche Entwicklung bisher jedoch nicht verwirklicht werden.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Mischgebietsentwicklung ist darauf zu achten, dass eine quantitative Mischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet erreicht wird und nicht das Wohnen oder das Gewerbe eindeutig überwiegen. Die vollständige Bebauung des festgesetzten *Mischgebiets* mit Wohnungen ist deshalb zurzeit nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die auch in der Stadt Georgsmarienhütte durch ansteigende Miet- und Grundstückspreise gekennzeichnet sind, beabsichtigt die Stadt Georgsmarienhütte, den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen. Hierzu besteht im Stadtgebiet ein entsprechender Bedarf.

Um im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung diesem bestehenden Wohnraumbedarf ein Angebot gegenüber zu stellen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte die Aufstellungsbeschlüsse für verschiedene Bauleitplanungen gefasst. Aus diesem Anlass wird auch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ durchgeführt, deren Ziel es ist, für den Bereich des bisher festgesetzten *Mischgebietes*, die Art der baulichen Nutzung zu verändern um eine vorwiegende Zulässigkeit des Wohnens zu ermöglichen.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“, 1. Änderung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dringend benötigter Wohnungen zu schaffen

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Im Sundern“, 1. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. v. § 13 a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grund-

fläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ liegt im Stadtteil Holzhausen. Das Plangebiet umfasst **die unbebauten Flurstücke 23/77, 23/78 und 23/79** sowie das Flurstück 96/4.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung bisher für eine gemischte Bebauung vorgesehener Grundstücksflächen zu schaffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ ersetzt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Osnabrück ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) *ist ein Instrument der Regionalplanung, um die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung für den Landkreis zu schaffen*¹.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Georgsmarienhütte als *Mittelzentrum* aus. Mittelzentren dienen *der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs*. Daneben ist die Stadt Georgsmarienhütte im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* festgelegt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP treffen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

Durch diese Bauleitplanung werden raumordnerische Festlegungen nicht tangiert. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte FNP der Stadt Georgsmarienhütte stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ *gemischte Bauflächen* dar.

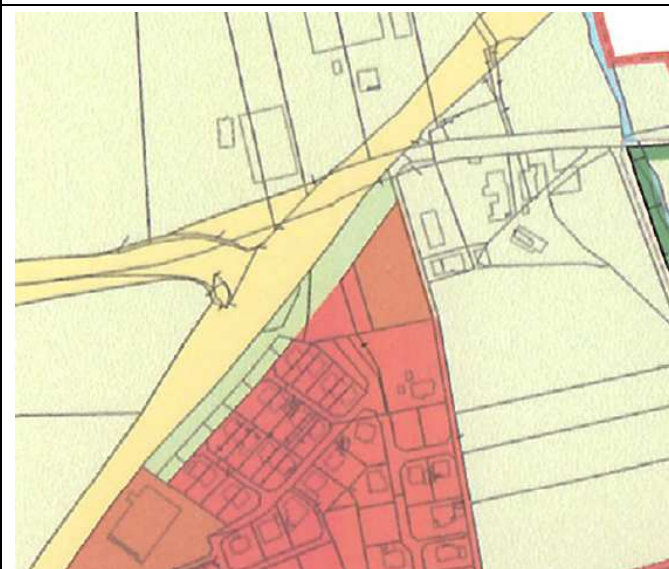
Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung konkretisieren die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung in Form verbindlicher Festsetzungen. Dabei werden für Flächen verbindliche bauleitplanerische Regelungen getroffen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte für die betroffenen Teile gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Nachfolgend ist die FNP-Berichtigung dargestellt

¹ Zitat: www.landkreis-osnabrueck.de

Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung



Planzeichenerklärung

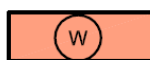


Gemischte Bauflächen

Angepasste Flächennutzungsplandarstellung



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Geltungsbereich der Berichtigung
des Flächennutzungsplans



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990



Plandarstellung: Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Georgsmarienhütte im Original M. 1:5000

4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahre 1987 trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

4.4 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 213 „Im Sundern“ trifft für den Geltungsbereich dieser Planänderung folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,5

maximal 2 Vollgeschosse

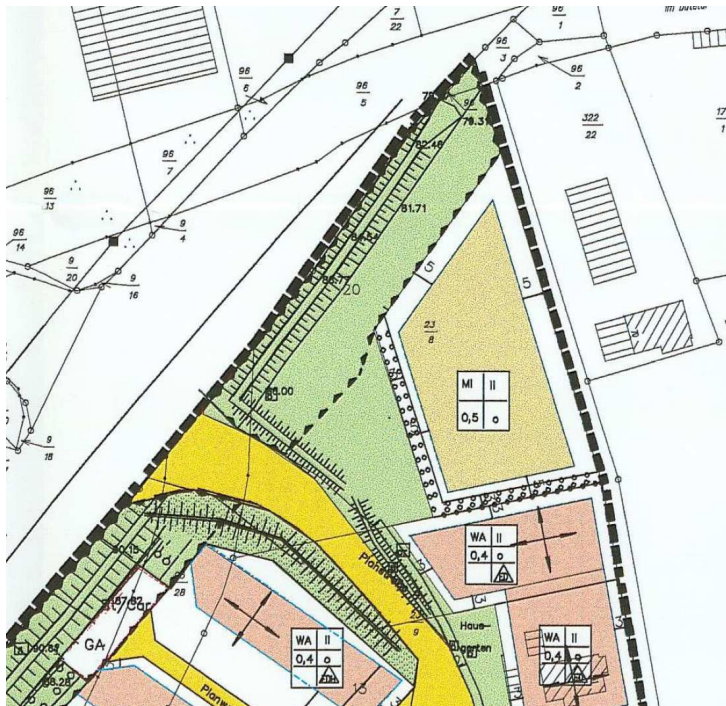
9 m maximale Gebäudehöhe

Bauweise: Offene Bauweise

Baugrenzen: 5 m Abstand zu der Grenze des Baugebiets

Am westlichen und südlichen Rand des Mischgebiets ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um die angestrebte Wohnnutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich die Art der baulichen Nutzung zu ändern. In diesem Zusammenhang soll das Pflanzgebot modifiziert werden. Weiterhin sind Festsetzungen zur Erschließung erforderlich. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müssen Regelungen zum Schallschutz getroffen werden.



Auszug
Bebauungsplan Nr. 213 „Im Sundern“
bisher wirksame Festsetzungen
Quelle: Stadtverwaltung

4.5 Fachbeitrag Schallschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Verkehrsräusche wurde im Mai 2016 durch das *Fachingenieurbüro RP-Schalltechnik* eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes verläuft die *Sutthausen Straße* (K 301). Diese Straße stellt für das vorliegende Gutachten die relevante Schallquelle dar. Den Berechnungen und Karten ist zu entnehmen, dass es an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für *allgemeine Wohngebiete* am Tag und in Nacht kommt. Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume sind deshalb gem. DIN 4109 Lärmpegelbereiche für alle Fassaden berechnet worden, die beim Neu oder Umbau von Wohngebäuden berücksichtigt werden müssen. .

Das Schallgutachten kann bei der Stadt Georgsmarienhütte eingesehen werden.

In diesem Bebauungsplan werden, entsprechend den gutachterlichen Vorschlägen, Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen (siehe Punkt 7.7).

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand in der Ortslage von Holzhausen und schließt an eine Wohnsiedlung an, die dort seit dem Jahr 2000 entstanden ist.

Die im Zentrum des Stadtteils Holzhausen gelegenen Versorgungsangebote und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung. Hinzu kommt die gute Erreichbarkeit der Stadt Osnabrück. Dies begründet die Lagegunst des Plangebietes als Wohnstandort.

Südlich und westlich des Plangebietes besteht Wohnbebauung. Östlich anschließend liegt an der Straße *Im Dütetal* eine gemischte Bebauungsstruktur vor.

Die Umgebungsbebauung wird durch Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen und Einzelhausbebauung mit einem und zwei Vollgeschossen gebildet.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die *Sutthausen Straße* (K 301). Von dieser Straße gehen verkehrsbedingt Emissionen aus, die bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen sind. Zwischen dem festgesetzten Baugebiet und der Kreisstraße befindet sich bereits ein Lärmschutzwall, der für einen Teil des Plangebiets eine geräuschemindernde Wirkung entfaltet. Seitens des Straßenbaulastträgers sind keine Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Das Plangebiet selbst weist ein leichtes Gefälle in nordöstliche Richtung auf.

Es wird im nördlichen Teil als Lagerplatz genutzt. Am Rand der Lagerfläche bestehen einige jüngere Strauchgehölze. Der übrige Bereich stellt sich **weitgehend** als extensive Wiesenfläche dar. **Am südwestlichen Rand des Plangebiets besteht eine Gehölzhecke.**



Blick über das Plangebiet in
nördliche Richtung zur
Bebauung im Bereich Brüg-
gerschweg/Im Dütetal

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der Gebietsstruktur und fehlender Verflechtungen kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden, so dass weitergehende Untersuchungen zum Artenschutz nicht erforderlich sind.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die Rohrrigolenversickerung zur Oberflächenentwässerung des benachbarten Baugebiets Nr. 213 „Im Sundern“. Mit der geplanten Erschließung der Grundstücke im Änderungsbereich ist die eine Anpassung der Versickerungsanlage entsprechend den neuen Gegebenheiten erforderlich.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 213 „Im Sundern“ soll der Wohnraumnachfrage, die aus den bereits beschriebenen Entwicklungen resultiert, ein Angebot gegenübergestellt werden (vgl. Punkt 1). Hierbei geht es insbesondere darum, die Bebauung bislang ungenutzter bzw. unternutzter, erschlossener Grundstücksflächen mit nachfrageorientierten Mietwohngebäuden zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Plangebiet anstelle der Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorwiegend die Ausübung des Wohnens ermöglichen. Für eine gewerbliche Bebauung liegt in diesem Bereich aktuell kein Bedarf vor.

Die Stadt Georgsmarienhütte erwartet, dass durch diese bauleitplanerischen Maßnahmen Investitionen in dem Mietwohnungsbau gefördert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Vor dem Hintergrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen sind bei der Wohngebietsentwicklung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hierzu gehören verbindliche Regelungen zu Schallschutz.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

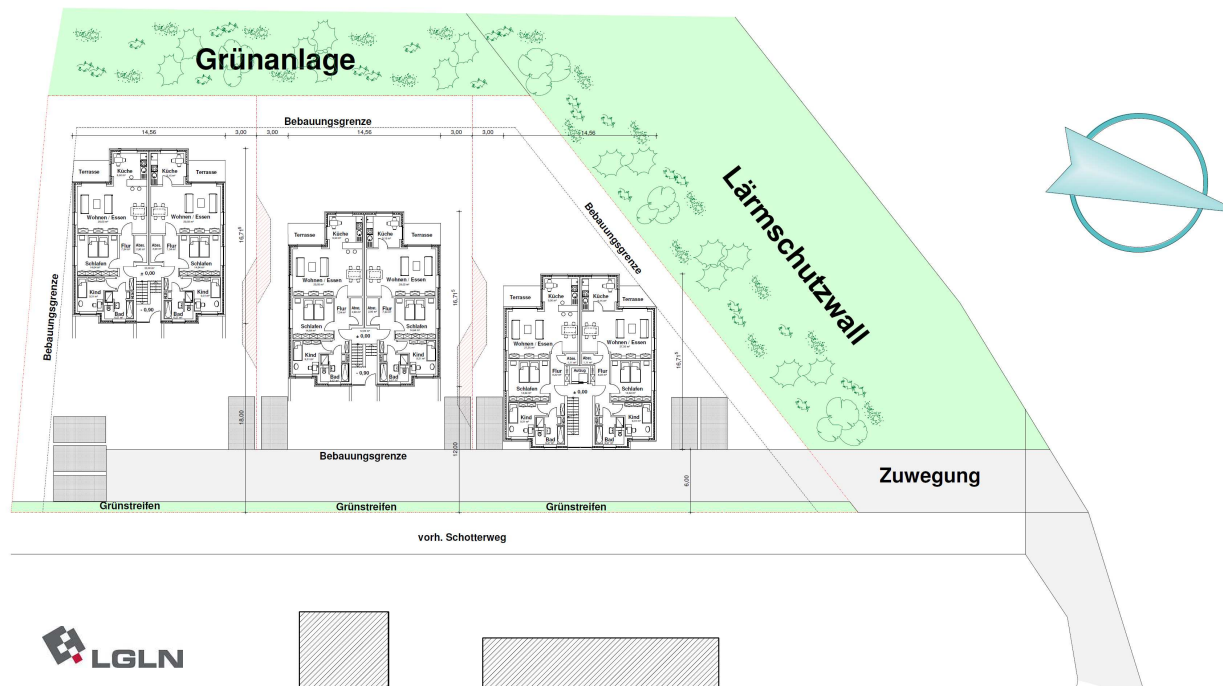
- Bebauung von Grundstücksflächen für die bereits verbindliche Baurechte vorliegen mit Wohnhäusern,
- Förderung der Wohnfunktion im Stadtteils Holzhausen,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Mietwohnungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen sowie generieren von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen und Einrichtungen.
- Anpassung der Lage und Größe der vorhandenen Versickerungsanlage, um eine schadlo-
sen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,

- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmérückgewinnungsanlagen

Für die Bebauung des Änderungsbereichs sind verschiedene Varianten vorstellbar. Nachfolgend ist der Entwurf des Architekturbüros Grunwald & Partner abgebildet.



Bebauungsentwurf des Architekturbüros Grunwald & Partner

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Konzeption schaffen. Der Bebauungsplan stellt darüber hinaus eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Für die nachfolgenden Objektplanungen verbleibt somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung als *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Damit wird Bezug zur vorliegenden Art der baulichen Nutzung der südlich und westlich anschließenden Bereichen hergestellt und der dort bereits rechtskräftig festgesetzte der Baugebietstyp übernommen und fortgesetzt.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Eine *Tankstelle* üblicher Ausprägung würde als flächenintensiver Betrieb der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegenstehen.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des neu festgesetzten *allgemeinen Wohngebiets* gilt künftig statt der GRZ von 0,5 die geringere Grundflächenzahl von 0,4. Dieser Wert ist als Obergrenze für WA-Gebiete im § 17 BauNVO festgelegt und orientiert sich auch am Maß der Umgebungsbebauung. Damit wird der mögliche Grad der Bodenversiegelung gemindert. Diese GRZ stellt den Verbleib ausreichender Freiflächen sicher.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *allgemeinen Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden. So ist auch gewährleistet, dass eine ausreichende Zahl von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück angelegt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 11 m verbunden mit der Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen fest. Die Objektplanung des Architekturbüros Grunwald und Partner sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Der Bebauungsentwurf (Lageplan mit Grundriss) ist in der Bebauungsplanbegründung unter Punkt 6 abgebildet. Um die geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen, ca. 45° geneigten Dächern und ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen, ist es erforderlich die bisher im Mischgebiet festgesetzte maximale Bauhöhe heraufzusetzen, da die geneigten Dächer über 9 m Höhe hinausgehen. Es ist vorrangiges Planungsziel, durch die Änderung des Bebauungsplans den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen, um dem bestehenden Bedarf ein entsprechendes Angebot gegen-

über zu stellen. Dieses Planungsziel kann durch das von Grunwald und Partner geplante Bauvorhaben erreicht werden. Um zu gewährleisten, dass angesichts der zulässigen größeren Gesamthöhe keine bis zu viergeschossigen Gebäude entstehen, wird gleichzeitig die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich dessen, was auch auf den Nachbargrundstücken zulässig bzw. vorhanden ist. Die zulässige maximale Gebäudehöhe liegt im Änderungsbereich allerdings höher als in der Nachbarschaft, um das Planungsziel der Förderung des Mietwohnungsbaus erreichen zu können.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände. Unzulässig sind Veränderungen der gewachsenen Geländeoberfläche, die zur Veränderung des vorgenannten Bezugspunktes führen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzte offene Bauweise bleibt bestehen. Sie ermöglicht das Errichten von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen halten zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 5 m ein. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung insbesondere zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung ausgeschlossen.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt im westlichen und nördlichen Anschluss an das Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) eine öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb dieser Fläche befinden sich ein Teil des vorhandenen Lärmschutzwalls und die Rohrrigolenversickerung zur Oberflächenentwässerung des benachbarten Baugebiets Nr. 213 „Im Sundern“. Die Grünfläche soll sich wie bisher weitgehend als extensive Wiese darstellen und der vorhandene Gehölzbestand am südwestlichen Rand erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trifft zu diesem Zweck entsprechende Festsetzungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur erforderlichen Erweiterung Oberflächen-entwässerungsanlage innerhalb der Grünfläche zu schaffen, setzt der Bebauungsplan fest, dass *Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers*, wie Regenrückhaltebecken und Mulden-Rigolensysteme, in diesem Bereich zulässig sind.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Lärmschutzwalls, dessen Wallfuß in dem Änderungsbereich hineinragt, setzt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von *Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* innerhalb der öffentlichen Grünfläche fest.

7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzgebote des Ursprungsbebauungsplans an den westlichen und südlichen Rand des Flurstücks 23/79 hatten das Ziel, die im *Mischgebiet* mögliche gewerbliche Bebauung zum benachbarten *Wohngebiet* hin abzuschirmen. Zu diesem Zweck werden keine Anpflanzungen mehr benötigt, da die 1. Änderung des Bebauungsplans das bisher festgesetzte *Mischgebiet* in ein *allgemeines Wohngebiet* umwandelt.

Allerdings ist im neuen *allgemeines Wohngebiet* eine höhere Bebauung möglich als in der Umgebung. Zur Einbindung der neuen Gebäude in das städtebauliche Gesamtgefüge behält der Bebauungsplan deshalb das an der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Ursprungsplan bereits festgesetzte 3 m breite Pflanzgebot bei. Innerhalb dieser *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist eine zweireihige, versetzte, frei wachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf maximal 1,5 m betragen.

Da das Gelände vom Plangebiet aus in westliche Richtung ansteigt und der rechtskräftige Bebauungsplan im Anschluss an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine Grünfläche festsetzt, kann das bisher am westlichen Rand des Flurstücks 23/79 festgesetzte Pflanzgebot entfallen.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Anbindung des Baugrundstücks an die öffentlichen Erschließungsanlagen setzt der Bebauungsplan die Flurstücke 96/4 und 23/77 teilw. als mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Ein Verschieben des *Geh-, Fahr- und Leitungsrechts* ist zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

Um den Anschluss der Mulden-Rigolenversicherung an die Vorflut zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Innerhalb der *mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belas-*

tenden Flächen auch Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, wie Regenrückhaltebecken und Mulden-Rigolensysteme, zulässig sind.

7.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz, Lärmschutzkonzept

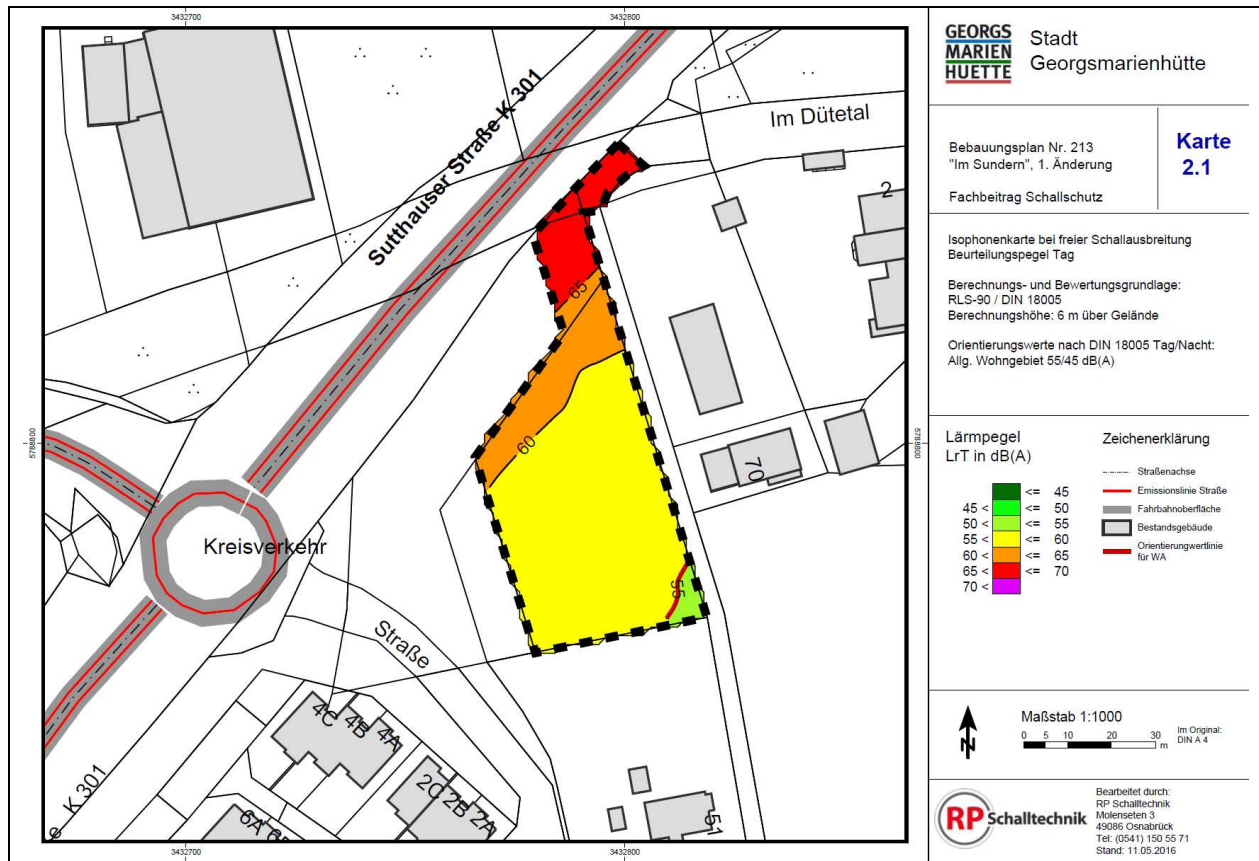
Nordwestlich des Plangebietes verläuft die K 301. An der Straße befindet sich ein Lärmschutzwall. Dennoch wirken, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, Geräuschimmissionen auf die zukünftige Bebauung des Plangebiets ein. Wie unter Punkt 4.5 beschrieben, werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für *allgemeine Wohngebiete* von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts überschritten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist durch das *Fachingenieurbüro RP-Schalltechnik* ein Schalltechnischer Fachbeitrag erstellt worden, um das Bauvorhaben hinsichtlich des Schallschutzes abzusichern. Die gutachterlichen Vorschläge werden durch die Festsetzungen dieser Bauleitplanung in Form eines Lärmschutzkonzepts berücksichtigt.

Nachfolgend ist die für den Bebauungsplan relevante Isophonenkarte bei freier Schallausbreitung am Tage abgebildet. Danach liegt nur der nördlichste Bereich des *allgemeinen Wohngebietes* (WA) innerhalb des Lärmpegelbereichs III (zwischen 61 dB(A) und 65 dB(A)). Der größte Teil des WA befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereichs II (zwischen 60 dB(A) und 56 dB(A)). Zur Nachtzeit liegt der größte Teil des WA innerhalb des Lärmpegelbereichs I.

Bauliche Maßnahmen, wie die Erhöhung und Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalls, erscheinen angesichts der relativ geringen Überschreitung der Orientierungswerte als nicht angemessen. Die zur Immissionsminderung erforderliche Verlängerung des Lärmschutzwalls über den Anbindungspunkt der Straße *Im Dütetal / Sutthausen Straße* hinweg ist nicht möglich, da der Anbindungspunkt dann entfallen oder verschoben werden müsste. Hinzu kommt, dass die Grundstückssituation im WA zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Freisitze zur lärmabgewandten Südseite geradezu prädestiniert ist. Bei der geplanten Bebauung mit mehreren Häusern ergibt sich zudem eine geräuschabschirmende Wirkung, hervorgerufen durch den nördlichsten Baukörper, wie im *Schalltechnischen Fachbeitrag* dargelegt wird.

Deshalb stellt der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten eine geeignete Maßnahme dar, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Geräuschimmissionen sicher zu stellen. Der Bebauungsplan umgrenzt demzufolge *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und setzt in diesen lärmvobelasteten Bereichen passiven Schallschutz fest.



Auszug Schallgutachten - Kartendarstellung der Lärmpegelbereiche Tag
(unmaßstäblich)
PR-Schalltechnik

Für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis III sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund fehlender Detailkenntnisse der künftigen Gebäude noch keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Für die Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan ergänzend zu den Lärmpegelbereichen folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Innerhalb des festgesetzten *WA-Gebiets* sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 301 gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche I bis III einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III die Vorgaben des Punktes 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Eine Zwangslüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der DIN 18005 aufweisen.

Für die der K 301 abgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne gesonderten Nachweis um einen Bereich reduziert werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Außenwohnbereiche nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für *WA-Gebiete* gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz).

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.526 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(120 m ²)
Öffentliche Grünfläche	2.562 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	229 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.317 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.526 m ²	0,4	1.010,4 m ²
50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	2.526 m ²	0,2	505,2 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			1.515,6 m²

9 Erschließung und archäologische Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Straße *Im Dütetal* und die *Sutthausen Straße* (K 301) an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung erfolgt über ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle an der *Sutthauser Straße*.

9.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundsatz zu gewährleisten.

Träger der Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH. Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal befindet sich in der Straße *Im Dütetal*. Die geplante Bebauung kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Im Dütetal angeschlossen werden. Hierfür müssen ca. 150 m Schmutzwasserleitung neu verlegt werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um die aus dem Plangebiet ankommenden zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse schadlos aufzunehmen und abzuleiten.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des Oberflächenwassers zu. Somit sind entsprechende Maßnahmen als Beitrag zur Grundwasserneubildung durchzuführen. Die Stadtwerke Georgsmarienhütte planen, anlässlich dieser Bauleitplanung die Erweiterung der bestehenden Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen Regenrückhalteanlage auf der Parzelle zwischen Sutthauser Straße und der geplanten Bebauung. In der neuen Rückhalte-/ Versickerungsanlage sollen die Oberflächenmehrabflüsse aus dem gesamten Bebauungsplangebiet „Im Sundern“ zwischengespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Straßenseitengraben an der Sutthauser Straße abgeleitet werden.

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte weisen auf folgendes hin:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser

und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

Das Baugebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

9.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Wird nachgereicht!

11 Kosten

Ein Endausbau der in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Sundern“ festgesetzten öffentlichen Straße ist durch die Stadt Georgsmarienhütte zurzeit nicht vorgesehen. Somit entstehen der Stadt neben den Kosten der Bauleitplanung keine weiteren Kosten.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

