

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

Verfasser/in: Philipp Kovermann

**Vorlage Nr. BV/123/2017
Datum: 11.07.2017**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	18.09.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	27.09.2017	N

Betreff: Antrag auf Ausweisung von Wohnbauland im Bereich "Albert-Schweitzer-Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Ausweisung von Wohnbauland auf dem beantragten Flurstück 56/12 der Flur 5, Gemarkung Holzhausen wird abgelehnt.

Sachverhalt / Begründung:

Auslöser für die Beratung im Fachausschuss ist das Schreiben vom 07.07.2017 (siehe Antrag), worin die Ausweisung von Wohnbauland im Bereich Ossenbrink (Gemarkung Holzhausen, Flur 5, Flurstück 56/12) beantragt wird. Die Fläche ist im Lageplan 1 rot umrandet dargestellt.

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Südöstlich angrenzend befindet sich eine Fläche für Maßnahmen für den Schutz von Natur und Landschaft (siehe Anlage FNP).

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach derzeitiger Rechtslage kann eine Bebauung nicht erfolgen. Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit zu erhalten, sind sowohl die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wie auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Städtebaulich würde sich jedoch eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Bereich als eine unorganische Erweiterung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich darstellen.

Weiter ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück das Gebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hoher, natürlicher und standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials eingestuft. Das Regionale Raumordnungsprogramm unterliegt hinsichtlich der Festlegung von Vorsorgegebieten jedoch im Bauleitplanverfahren dem städtischen Abwägungsgebot; somit ist die grundsätzliche Möglichkeit gegeben, im Rahmen der Abwägung über diese Festlegung im RROP hinweg zu gehen.

Ein weiteres strategisches Ziel der Stadt Georgsmarienhütte ist die Innenentwicklung. Die Innenentwicklung beabsichtigt, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlich bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten.

Die beantragte Fläche befindet sich nicht in einem innerstädtischen Bereich. So ergibt sich eine Bebauung in die freie Landschaft (vergl. Luftbild). Die Einhaltung und Ausprägung der strategischen Ziele liegt im Ermessen des Ausschusses.

Ein weiteres strategisches Ziel ist der Gewässerschutz. Ein Gewässerschutzstreifen von 5m außerhalb geschlossener Ortschaft ist sicherzustellen. Der Bereich um den Königsbach wurde in den letzten Jahren als Kompensationsfläche von der Stadt Georgsmarienhütte für verschiedene Bebauungspläne ausgewiesen und zu einem Biotop aufgewertet. Der Königsbach wurde in diesem Zuge naturnah ausgebaut; Renaturierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Dies ist auch im städtischen Naturschutzkonzept manifestiert.

Die beantragte Fläche grenzt im Norden an einen Bolzplatz. Dieser Bolzplatz wird viel genutzt. Gerade diese Nutzung stellt ein Problem der Lärmimmission, explizit in den Sommermonaten, dar. Auch jetzt schon gibt es massive Beschwerden aus der benachbarten Bebauung bezüglich Lärmbelästigung durch den Bolzplatz. Stadtweit stellen sich Bolzplätze mitten in eine Wohnbebauung lärmimmissionstechnisch als problematisch dar.

Somit steht das beantragte Vorhaben der Vereinbarkeit von Freizeit und Wohnen in dieser engen Konstellation entgegen.

Die Erschließung der Fläche im Bebauungsfalle ist noch abschließend zu klären und in das vorliegende Verkehrskonzept zu implementieren. Aktuell ist die Erschließung hier nicht gesichert.

Wie oben erläutert, entspricht das beantragte Vorhaben nicht den strategischen Zielen der Stadt Georgsmarienhütte. Es liegt im Ermessen der Stadt Georgsmarienhütte, hier vom kommunalen Planungsrecht Gebrauch zu machen oder eben eine Planungsabsicht bzw. ein Planungserfordernis abzulehnen. Dieses ergibt sich aus der Formulierung des § 2 Abs. 1 BauGB: „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“ Dieser Grundsatz wird von § 1 Abs. 3 BauGB insoweit konkretisiert, dass „die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Insofern hat der Verwaltungsausschuss als zuständiges Organ für die Einleitung von Planverfahren darüber zu befinden, ob eine Bauleitplanung für diese Flächen erfolgen soll.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Antrag abzulehnen.

Anlagen:

Antrag
Lageplan 1
Anlage FNP
Luftbild