

**Eingabe:****Rat der Stadt Georgsmarienhütte:****Landkreis Osnabrück vom 04.07.2017:****Bauleitplanung**

Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV-BauGB wird hingewiesen. Die Präambel, Verfahrensvermerke, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) sind noch in der Planzeichnung einzufügen. Es ist darauf zu achten, dass die maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundlagen in der Präambel benannt werden.

Die Auslegungsfassung des Bebauungsplans war gleichzeitig auch die Grundlage für die Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Auslegungsexemplar des B-Plans entsprach vollständig den Anforderungen an Planunterlagen gem. Nr. 41.2 ff VV-BauGB und enthielt u.a. Präambel, Verfahrensvermerke, planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen zusammengefasst in einem Gesamtplan.

Die Unterlagen zu Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden auf die relevanten Planinhalte beschränkt und als eine aus mehreren Teilblättern bestehende DIN A3/A4-Fassung gefertigt. Dies war für die Trägerbeteiligung völlig ausreichend.

Die Endfassungen der Planunterlagen werden selbstverständlich auch wieder die gemäß den geltenden Vorschriften geforderten Bedingungen erfüllen.

Es ist erklärtes Ziel des Landkreises Osnabrück, den Klimaschutz und die Anpassung an die zu erwartenden Klimaveränderungen als essentiellen Bestandteil einer nachhaltigen Bauleitplanung zu fördern. Auch aus diesem Grund wurde zwischen Mai 2009 und Oktober 2010 ein integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis erarbeitet, das sich in der Klimainitiative des Landkreises Osnabrück niederschlägt.

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches 2011 wurde der Klimaschutz in § 1a Abs. 5 BauGB darüber hinaus als Grundsatz der Bauleitplanung und in das städtebauliche Leitbild bundesweit eingeführt. Auch hier zeigt sich die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes und der Anpassung an Klimaveränderungen innerhalb der Bauleitplanung.

Als Hilfestellung für die Gemeinden wurde diesen Anfang des Jahres 2015 die Handlungsempfehlung „Klimaschutz in der räumlichen Planung - Ausarbeitung zu Planungsbeispielen - Anwendungen in den Gemeinden“, durch den Landkreis Osnabrück zur Verfügung gestellt. Sie umfasst Praxisbeispiele,

Die Hinweise zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung und zur Handlungsempfehlung „Klimaschutz in der räumlichen Planung - Ausarbeitung zu Planungsbeispielen - Anwendungen in den Gemeinden“ des Landkreises Osnabrück werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Stadt Georgsmarienhütte u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans verringert z. B. deutlich die bislang zulässige Grundfläche. Bislang galt innerhalb des Änderungsbereichs eine Grundflächenzahl von 0,8 (entspricht 80% zulässige Bodenversiegelung). Mit der vorliegenden Änderung wird die GRZ auf 0,4 begrenzt. Die Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen (z.B. Grünflächen) wirkt sich u.a. positiv auf das Kleinklima aus.

So können unversiegelte Böden u.a. Wasser verdunsten und so zur Kühlung der Luft beitragen.

Die im Änderungsbereich festgesetzte Fläche

Anwendungsmöglichkeiten und andere Maßnahmen, die die Gemeinden in der Bauleitplanung ergreifen können, sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die kreisangehörigen Gemeinden sollen von hier aus dazu ermutigt werden, in ihre Bauleitplanungen dem Klimaschutz und den eigenen Klimazielen vermehrt Raum einzuräumen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu ermöglichen.

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll insbesondere dem Erhalt des bestehenden Siedlungsgehölzes am Südwestrand des Änderungsbereichs dienen und hat ebenfalls positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Gleiches gilt für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den Bebauungsplan, als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten, bestimmte Anforderungen gestellt.

Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig<sup>1</sup>. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen.

So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie Dachneigungen verzichtet. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen, so dass grundsätzlich auch eine solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude möglich ist.

Außerdem wird auf restriktive baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) verzichtet, so dass diesbezüglich z. B. hinsichtlich der Nutzungen von Solaranlagen keine Einschränkungen bestehen.

Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren. Dementsprechend wären auch Plusenergiehäuser möglich.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten jedoch grundsätzlich die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Energieeinspargesetzes (EnEG) sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) den allgemeingültigen fachlichen Standard.

Zwar erlaubt z. B. die EnEV auch weitergehende Regelungen. Es ist jedoch rechtlich umstritten, ob der abschließende Katalog der

<sup>1</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

möglichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB diese über die EnEV hinausgehenden Energieeinsparanforderungen zulässt.<sup>2</sup> Darüber hinaus würden, derartige spezifische Regelungen für einen bestimmten Bebauungsplan jedoch bald von den sich ständig fortentwickelnden Baustandards und gesetzlichen Regelungen überholt und müssten durch Änderungen der Festsetzungen kontinuierlich angepasst werden.

Es wird deutlich, dass in der Stadt Georgsmarienhütte Bauleitplanungen bereits mit dem Ziel des Klimaschutzes durchgeführt werden. Das allgemeine städtebauliche Planungsziel Klimaschutz soll auch weiterhin im Rahmen der Bauleitplanung angemessen und mit der erforderlichen Gewichtung berücksichtigt werden.

Auf der Planunterlage ist der Nordpfeil zu ergänzen.

In der für die Trägerbeteiligung gefertigte DIN A3/A4-Fassung des B-Plans fehlte tatsächlich der Nordpfeil. Die Endfassung des B-Plans wird den Nordpfeil und dies sonstigen erforderlichen Planbestandteile enthalten.

Laut Begründung ist bei der Realisierung des neuen Wohngebietes nach dem derzeitigen Nutzungs- und Bebauungskonzept mit ca. 75 neuen Wohnungen und ca. 75 Kfz und damit mit ca. 300 Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen. Hinsichtlich etwaiger zu erteilender Baugenehmigungen ist es nicht sinnvoll, die verkehrliche Erschließung privatrechtlich abzusichern. Es ist Aufgabe der Gemeinde, ein entsprechende Erschließungskonzept zu erarbeiten.

Der Änderungsbereich wird weiterhin von der Alten Heerstraße aus erschlossen. Der vorliegende Änderungsbereich soll städtebaulich neu geordnet werden. Dabei soll der Änderungsbereich zusammenhängend und ganzheitlich von einem Investor konzipiert und realisiert werden. Die von der Stadt verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sollen dabei durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Derzeit sind nach dem aktuellen Konzept eines Investors Stadtvillen sowie Wohnungen für das betreute Seniorenwohnen geplant. Die innere Erschließung soll entsprechend des konkreten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes des Investors privat erfolgen.

Angesichts der Größe des Änderungsbereichs sowie der geplanten „Bebauung aus einem Guss“ und der Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag hält die Stadt eine innere Erschließung über neue öffentliche Verkehrsflächen weiterhin für entbehrlich. Mit besonderen Schwierigkeiten bei einer privaten inneren Erschließung ist derzeit nicht zu rechnen. Die Planung wird daher unverändert

<sup>2</sup> vgl. hierzu: „Deutsches Institut für Urbanistik: „Klimaschutz in Kommunen, Praxisleitfaden“, Berlin 2011, Kapitell 2.4.2

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken.

Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden muss beachtet werden (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz, vgl. Hinweis in den nachrichtlichen Übernahmen zur Planänderung).

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum **Natur-** und **Bodenschutz** sowie zur **Wasserwirtschaft** weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

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 mir mitzuteilen.

Um Übersendung einer Ausfertigung der o.a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB gebeten.

#### **Landkreis Osnabrück vom 04.07.2017:**

Ergänzend zur Stellungnahme vom 04.07.2017 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.

beibehalten.

Eine zwingende Forderung, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen, lässt sich aus § 13a BauGB nicht ableiten. Auch in der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung sind hierzu keine verbindlichen zeitlichen Vorgaben zu finden.

Die Stadt Georgsmarienhütte wird den Flächennutzungsplan im Rahmen einer anstehenden Änderung möglichst zeitnah im Wege der Berichtigung anpassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Die denkmalrechtlichen Bestimmungen sollen grundsätzlich auch im Rahmen der Bauleitplanung beachtet werden. Eine entsprechende Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Untere Wasserbehörde**

Gemäß vorgelegter Unterlagen zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 129 „Heheland“ ist eine Umnutzung des bisherigen Gewerbegebiets hin zu einem Wohngebiet vorgesehen.

Am 27.11 1986 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einhaltung von - u.a. aus diesem Gebiet stammenden - nicht schädlich verunreinigtem Wasser über diverse Einleitstellen in Gewässer III. Ordnung und schließlich in den Gartmannsbach als maßgeblicher Vorfluter erteilt. Sofern die damalig erlaubten Einleitmengen sich nicht verändern, bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Mit der Umnutzung des Gewerbegebietes besteht jedoch auch die Möglichkeit, über eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nachzudenken und das Gebiet dahingehend neu zu entwickeln. Somit könnten ggf. unterhalb liegende Passagen entlastet werden. Eine dahingehende Betrachtung wird daher empfohlen.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

In der beabsichtigten B-Plan-Änderung wird die Umwandlung einer zuvor gewerblich/industriell genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bodenschutzrechtliche Aspekte sind dabei in der schriftlichen Begründung nicht enthalten.

**Es ist bei Ausweisung der vormals gewerblich genutzten Bereiche in ein allgemeines Wohngebiet seitens des Planungsträgers sicherzustellen, dass die Vorgaben der Bundesbodenschutzordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Bezug auf Wohngebiete eingehalten werden. Ggf. ist dies in Verantwortung des Planungsträgers durch ein entsprechendes Bodengutachten nachzuweisen.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der langjährigen Nutzung durch einen Gewerbebetrieb ist der Änderungsbereich bereits voll erschlossen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans verringert die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,8 (entspricht 80% zulässige Bodenversiegelung) auf künftig 0,4. Hierdurch werden sich im Vergleich zur Bestandssituation u.a. auch die Oberflächenwasserabflussmengen verringern. Eine grundsätzliche Neukonzeption der öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung wird daher derzeit nicht erforderlich.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans verringert die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,8 (entspricht 80% zulässige Bodenversiegelung) auf künftig 0,4. Die Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen (z.B. Grünflächen) wirkt sich u.a. positiv auf den Boden und die Bodenfunktionen aus. Eine weitergehende Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Aspekte ist nicht erforderlich.

Weder im Änderungsbereich noch in seinem näheren Umfeld sind derzeit Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde wurden hierzu keine konkreten Hinweise gegeben. Auch der Kartenserver des Niedersächsischen Bodensinformationssystems (NIBIS) enthält zum Änderungsbereich oder seines näheren Umfeld diesbezüglich keine Hinweise. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher nach der derzeitigen Erkenntnislage kein Untersuchungsbedarf.

Die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sowie der sonstigen relevanten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich auch in der Bauphase zu berücksichtigen. Sofern sich dabei z. B. ein Altlastenverdacht ergeben

sollte, wäre unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde und Einschaltung entsprechender Fachgutachter eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

### **Untere Naturschutzbehörde**

Im Süden des Gebietes liegt ein ca. 15 m breiter Grün-/Gehölzstreifen. In den vorliegenden Unterlagen ist in diesem Bereich der Erhalt eines nur 6 m reiten Grünstreifens vorgesehen. Es ist zu prüfen, ob die Beseitigung des Großteils dieses Grünstreifens (auf dem Flurstück 57/63, Flur 8, Gemarkung Harderberg) nicht vermieden werden kann.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.

Zur baulichen Umsetzung des mit einem Investor vorabgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts wird u.a. auch die bislang bestehende Gehölzhecke am Südrand des Änderungsbereichs um ca. die Hälfte verkleinert. Nach mehreren Bebauungsvarianten hat sich das aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzept als ausgewogener Kompromiss auch in Hinblick auf die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft herausgestellt („So wenig wie möglich“ versus „So viel wie nötig“).

Die Stadt Georgsmarienhütte sichert jedoch durch entsprechende Festsetzung die verbleibende Gehölzhecke, u.a. auch zum Schutz der Gehölzstrukturen auf der daran südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück (57/48, außerhalb des Änderungsbereichs).

Ferner werden zusätzliche Anpflanzungen im Änderungsbereich vorgesehen, die u.a. auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes bewirken sollen. Für die gewünschten Anpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 10.07.2017:**

Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben, sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) Berücksichtigung finden. Das Lärmgutachten der RP Schalltechnik vom 23.02.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde ein Lärmgutachten erstellt<sup>3</sup>. Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm aber auch zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem künftigen Wohngebiet und der im

<sup>3</sup> RP-Schalltechnik: „Stadt Georgsmarienhütte, Bebauungsplan Nr. 129 ‚Heheland‘ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 23.02.2017

Umfeld bestehenden Gewerbenutzungen wurden die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Das Lärmgutachten ist ein bedeutsamer Teil der Abwägungsgrundlagen zur vorliegenden Planung und Anlage der Begründung.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück  
- Emsland - Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 10.07.2017:**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor.

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden im Sinne einer Nachnutzung der bisherigen Gewerbefläche des Unternehmens FG Frischwaren Georgsmarienhütte GmbH geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Nutzung zukommen zu lassen und neu zu entwickeln. Grundsätzlich wird die Ausweisung als Wohngebietsfläche von uns zwar bedauert, ist aber vor dem Hintergrund des Investitions- und Sanierungsrückstands der Immobilie nachzuvollziehen. In der Regel sprechen wir uns für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von Gewerbegebietsflächen aus. In diesem konkreten Fall tragen wir daher gegen die Ausweisung des Wohngebietes keine Bedenken vor.

Im weiteren Verlauf grenzt nördlich und östlich an das Plangebiet bestehende Gewerbebetriebe (Gustav Berning GmbH & Co. KG, Getränke Semmelmann GmbH und MB Fenster und Türen GmbH). Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch die angrenzende Wohnnutzung müssen – wie in den Planunterlagen unter Nr. 9.1 „Immissionsschutz“ ersichtlich – geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Bestehende Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz und sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Wir begrüßen daher für das geplante Wohngebiet die beschriebenen Festsetzungen zum passiven

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Schallschutz gegenüber den Gewerbebetrieben.

### **Stadtwerke Georgsmarienhütte vom 22.06.2017:**

Aus Sicht der Stadtwerke Georgsmarienhütte bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Hinsichtlich weiterer Informationen verweisen wir auf die nachstehenden Detailbereiche.

Außerdem fügen wir die aktuellen Bestandspläne für das Plangebiet bei.

#### **Stromversorgung**

Gegen die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie bestehen keine Bedenken. An dem nördlichen Grundstücksbereich verläuft ein 10 kV Erdkabel und ist bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen. Die vorhandene Überdeckung der Trasse ist einzuhalten. Außerdem befindet sich eine Sonderkundenstation in dem Gewerbegebäude.

In der ausgewiesenen südöstlichen Geländezufahrt gegenüber von Weber befindet sich eine Hauptversorgungsstrasse mit mehreren Mittelspannungskabeln und Kommunikationsleitungen im Grünstreifen parallel zur Fahrbahn.

#### **Trinkwasserversorgung**

Gegen die Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet bestehen keine Bedenken.

Auf dem Plangebiet befinden sich zwei Trinkwasserhausanschlüsse, welche bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind.

Die Dimensionierung des Trinkwasserrohernetzes erfolgt nach hygienischen Grundsätzen. Mögliche Entnahmemengen von Löschwassermengen aus dem Netz müssen individuell ermittelt werden.

#### **Gasversorgung**

Gegen die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet bestehen keine Bedenken.

#### **Fernwärmeversorgung**

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Nicht mehr benötigte Versorgungseinrichtungen sollen fachgerecht rückgebaut bzw. stillgelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich beachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Versorgung der geplanten Immobilien weisen wir auf die Möglichkeiten hin, ein energieeffizientes Nahwärmenetz zu errichten bzw. erneuerbarer Energie sowie deren Speicherung für die Versorgung zu verwenden.

#### **Zum generellen Problem der Versorgungsleitungen in der Nähe von Bäumen und Pflanzbeeten**

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau).

Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungstrassen einzuplanen. Das Wurzelwerk beschädigt die Versorgungsleitungen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind weitere Wurzelmaßnahmen wie Schutzfolien o.a. vorzusehen.

Bäume sind nicht in unmittelbarer Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen. Sie schränken die Ausleuchtung stark ein und erhöhen den Unterhaltungsaufwand durch Beschädigungen oder erforderliches Freischneiden.

Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen.

#### **Stellungnahme der Stadtwerke Eigenbetrieb Wasser**

Gegen die Planung des B-Plangebietes bestehen keine Bedenken.

Die Bestandspläne Strom, Gas, Wasser, Oberflächenentwässerung, Abwasser fügen wir diesem Schreiben bei.

#### **Gustav Berning GmbH & Co. Kg , Georgsmarienhütte vom 31. Mai 2017:**

Mit großem Interesse und großer Sorge verfolgen wir zurzeit die Nutzungsabsichten hinsichtlich unseres Nachbargrundstücks (ehemals Fleischzentrale).

Wir, das Unternehmen Berning, haben sehr großes Interesse daran, dass auf unserem

Anpflanzungen sollen grundsätzlich so platziert und ausgeführt werden, dass bestehende Versorgungseinrichtungen nicht beschädigt werden und die Zugänglichkeit gewährleistet werden kann. Die einschlägigen fachtechnischen Regelwerke sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe wurden auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit der erforderlichen Gewichtung berücksichtigt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sollen die Gewerbebetriebe möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nachbargrundstück nur eine Nutzung stattfindet, die den Geschäftsbetrieb des Hauses Berning in keiner Weise beeinträchtigen wird.

Neben den heutigen Betriebsabläufen, die wir im Folgenden kurz beschreiben, muss insbesondere auch eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleistet sein. Dies gilt u.a. für die Flächen zwischen der Dorfstraße und dem Grundstück der ehemaligen Fleischzentrale, die in unserem Eigentum stehen.

Wie Sie wissen, ist das Haus Berning mit allen Erweiterungen und Neuerungen der Gebäude und des Maschinenparks auf dem neuesten Stand, so dass wir behaupten können, ein internationaler Vorzeigebetrieb zu sein.

Der Planung auf dem Nachbargrundstück ein Pflege- und Altenheim errichten zu lassen, stehen wir jedoch sehr skeptisch gegenüber. Unser Unternehmen kann nur als Dreischichtbetrieb existieren. Dieses beinhaltet u.a. einen Schichtwechsel um 22.00 Uhr und um 6.00 Uhr. Hier wird es zu Lärmbelästigungen kommen, die bei der derzeitigen Konstellation völlig unproblematisch sind.

Zurzeit sind wir von Gewerbebetrieben umgeben und pflegen hier mit allen eine gegenseitige Rücksichtnahme. Auch das Wohngebiet ist so weit entfernt, dass hier keine Beeinträchtigung stattfinden kann. Dieses sollte und darf niemals - auch nur ansatzweise - gefährdet werden.

Wir sind seit 1973 ein ortsansässiges Unternehmen und möchten es auch bleiben. Wir haben dieses Unternehmen in den letzten Jahren exorbitant ausgebaut. Wir werden es uns gegenüber unserer Kundenstruktur nicht erlauben können, in unserem Geschäftsprozess beeinträchtigt zu werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Immissionen durch Gewerbelärm wurde daher ein Lärmgutachten erstellt<sup>4</sup>.

Im Lärmgutachten wurden die Gewerbebetriebe berücksichtigt, die schalltechnische Auswirkungen auf das geplante Gebiet haben können.

Nach den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Gewerbebetriebe heute bereits grundsätzlich so zu betreiben, dass sichergestellt ist, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung nicht überschritten werden.

Zur Prüfung dieses Sachverhalts wurden im Lärmgutachten die gewerblich bedingten Geräuschimmissionen der Betriebe (Flächen) zwischen der Raiffeisenstraße, Dorfstraße und Hamburger Straße mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln als Geräuschkontingentierung für jeweils tags und nachts belegt. Die Werte wurden dabei so gewählt, dass in den vorhandenen kritischen Immissionsorten die dort jeweils geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden (siehe Kapitel 4.3 des Lärmgutachtens).

Unter Einhaltung der vorstehend genannten Bedingung hat der Lärmgutachter eine computergestützte Lärmausbreitungsberechnung erstellt und im Änderungsbereich die Richtwertlinien für Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt. Die zum Gewerbegebiet nächstliegenden Baugrenzen wurden so platziert, dass sie die Richtwertlinie für WA überwiegend einhalten. In den kleinflächigen Überschreibungsbereichen wurde die Festsetzung getroffen, dass in schützenswerten Aufenthaltsräumen keine zu öffnenden Fenster und Türen zulässig sind.

Sofern die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen beachtet werden, sind keine erheblichen Nutzungskonflikte zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und der künftigen Wohnbebauung zu erwarten.

Die ansässigen Gewerbebetriebe werden, im Vergleich zur Bestandssituation, in ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch die geplante Wohnbebauung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

<sup>4</sup> RP-Schalltechnik: „Stadt Georgsmarienhütte, Bebauungsplan Nr. 129 ‚Heheland‘ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 23.02.2017

**Robert Lorenz, Georgsmarienhütte vom 10.07.2017:**

Zu dem v. g. Planverfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Der Abstand von 6 m der südwestlichen Baugrenze zum angrenzenden Gehölzstreifen ist viel zu gering bemessen. Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und öffentlicher Grünfläche / Wald ist damit vorprogrammiert.: Die Bäume werden auf Drängen der zukünftigen Hausbewohner gestutzt oder beseitigt werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass hier den finanziellen Interessen des "Investors" der Vorzug gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Baumbestandes gegeben werden soll.

Der Abstand der südwestlichen Baugrenze zum angrenzenden Gehölzstreifen ist auf mindestens 15 Meter zu erhöhen.

Zur baulichen Umsetzung des mit einem Investor vorabgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts wird u.a. auch die bislang bestehende Gehölzhecke am Südrand des Änderungsbereichs um ca. die Hälfte verkleinert. Nach mehreren Bebauungsvarianten hat sich das aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzept als ausgewogener Kompromiss auch in Hinblick auf die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft herausgestellt („So wenig wie möglich“ versus „So viel wie nötig“).

Die Stadt Georgsmarienhütte sichert jedoch durch entsprechende Festsetzung die verbleibende Gehölzhecke, u.a. auch zum Schutz der Gehölzstrukturen auf der daran südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flurstück 57/48, außerhalb des Änderungsbereichs).

Ferner werden zusätzliche Anpflanzungen im Änderungsbereich vorgesehen, die u.a. auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes bewirken sollen. Für die gewünschten Anpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

Im übrigen stehen bei der vorliegenden Planung nicht die „finanziellen Interessen des Investors“ im Vordergrund. Die Stadt Georgsmarienhütte hat das Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 129 „Heheland“ beschlossen, um, nach Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung, den Änderungsbereich neu zu ordnen und entsprechend des aktuellen Wohnbedarfs fortzuentwickeln. Hiermit soll u.a. auch der Wohnstandort Georgsmarienhütte - Harderberg gesichert werden. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Die Schaffung von Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Stadt, da erschlossenes Bauland in Ge-

orgsmarienhütte z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Stadt folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende innerstädtische Potenzial u.a. für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Ein Ortskern nahes Baugebiet stärkt die Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erholungsort.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Darüber hinaus sind weder von öffentlicher noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.