

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

**Verfasser/in: Manfred Frühling**

**Vorlage Nr. BV/048/2018  
Datum: 21.02.2018**

**Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungs- datum</b>	<b>Sitzungsart (N/Ö)</b>
<b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr</b>	<b>05.03.2018</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>	<b>14.03.2018</b>	<b>N</b>

**Betreff:           Bebauungsplan Nr. 7 "Stettiner Straße"  
                      Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Stettiner Straße“ der ehemaligen Gemeinde Kloster Oesede wird aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Mit Datum vom 23.02.2018 ging der in der Anlage beigefügte Antrag bei der Stadt Georgsmarienhütte ein.

Vorausgegangen waren Gespräche über die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen auf dem Bestandsgebäude „Schürffeld 4“.

Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Stettiner Straße“ der ehemaligen Gemeinde Kloster Oesede.

Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich zwischen „Glückaufstraße“, dem „Schürffeld“ der Straße „Auf der Halle“ und der „Knappenstraße“ „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO und „Gewerbegebiete“ gem. § 8 BauNVO fest. Hierbei reicht die Festsetzung „GE-Gebiet“ in Teilen bis an die Straße „Schürffeld“ heran. Aufgrund dieser Gebietsausweisung als „GE-Fläche“ sind jedoch Wohnungen nur für Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber etc. zulässig. Entsprechend hat der Antragsteller durch den Landkreis Osnabrück im Rahmen einer Vorerörterung ohne konkrete Bauvoranfrage eine Absage erhalten.

Wie bereits ausgeführt besteht ein Bebauungsplan für diese Flächen, der aus Jahre 1969 stammt. Zu diesem Zeitpunkt wurde bei der Ausweisung von Bauflächen die Frage des Bodenschutzes oder von Altlasten nicht betrachtet, so dass auch Bereiche überplant wurden, für die nach heutiger Sichtweise ein erheblicher Untersuchungsumfang bestehen würde.

Dieses ist auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Stettiner Straße“ gegeben. Nördlich der Straße „Schürffeld“ werden Bauvorhaben erst nach Vorlage einer grundstücksbezogenen Gefährdungsabschätzung zugelassen, die immer auf die konkreten Verhältnisse auf dem Grundstück abgestimmt wird.

Im Rahmen einer Bauleitplanung erfolgen Untersuchungen darüber in einem erheblich größeren Umfang, um alle Belastungssituationen bzw. –auswirkungen zu erfassen und zu bewerten, da im Rahmen der Bauleitplanung die Frage der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist.

Dieses hat zur Folge, dass im Rahmen einer Bauleitplanung ggf. erhebliche Kosten für Untersuchungen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen ausgelöst werden.

#### **Die Situation vor Ort stellt sich wie folgt dar:**

Die „Mischgebiete“ sind weitestgehend bebaut, die „Gewerbegebietsflächen“ sind durch entsprechende Firmen bereits seit längerer Zeit belegt. Die „GE-Flächen“ die bis an die Straße „Schürffeld“ heranreichen sind bislang lediglich im Bereich des Grundstücks des Antragstellers bebaut, weiter östlich besteht eine Freifläche. Entlang der Straße „Schürffeld“ präsentieren sich die Bebauung und die Grundstücksnutzung eher der Gebietstypik eines „MI-Gebiets“ als dem eines „GE-Gebiets“.

Auf dem beigefügten Übersichtsplan wird die bestehende Situation deutlich.

Durch die vorhandene Planung, mit der sich „GE-Flächen“ zwischen „MI-Flächen“ schieben, erfolgt keine ausreichende planerische Konfliktbewältigung sondern diese führt vielmehr zu bodenrechtlichen Spannungen, da die Nutzung der Bereiche derzeit eindeutig dem Nutzungsspektrum eines „MI-Gebietes“ entspricht.

Die planerisch gewollte Ausweisung von „GE-Bereichen“ ist jedoch vorhanden und kann durch eine entsprechende Nutzung auch ausgeübt werden.

Bodenrechtliche Spannungen und Nutzungskonflikte im engeren Planbereich können somit entstehen und sich auch auf die nördlichen Bereiche der Straße „Schürffeld“ übertragen. Dieser Bereich ist nicht überplant sondern stellt sich als „zusammenhängend bebauter Ortsteil“ gem. § 34 BauGB dar. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung der Hauptnutzung „Wohnen“ kann hier ein faktisches „WA-Gebiet“ gem. § 4 BauGB angenommen werden.

Eine planerische Bewältigung dieser Gesamtsituation wäre nur durch eine Überplanung oder die Aufhebung der bestehenden Bauleitplanung möglich. Hierauf wird nachfolgend eingegangen.

#### **Überplanung:**

Bestehende Bebauungspläne können grundsätzlich durch die Planungsbehörde geändert werden. Hierzu ist ein entsprechendes Planänderungsverfahren nach dem BauGB durchzuführen. Wie bereits oben ausgeführt könnte ein Planänderungsverfahren jedoch zu erheblichen Untersuchungskosten führen, die letztlich von der Kommune zu tragen wären. Hinzu kommen ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund von Bergbau, Altlasten usw. Durch die Schaffung eines geänderten Planungsrechts können die Nutzungskonflikte beseitigt werden und die derzeit nicht bebauten Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, wobei sich hier anbieten würde, entlang der Straßen „Schürffeld / Knappenstraße / Auf der Halle“ eine Ausweisung als „MI-Gebiet“ oder sogar als „WA-Gebiet“ vorzunehmen.

Für die Flächen, die über die „Glückaufstraße“ angebunden sind könnte die Ausweisung als „GE-Gebiet“ oder als „eingeschränktes GE-Gebiet“ erfolgen.

Wie bereits dargestellt besteht hier ein erhebliches Kostenrisiko der Kommune.

#### **Aufhebung der Planung:**

Alternativ bietet sich die Aufhebung der bestehenden städtebaulichen Satzung im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens an.

Auch dieses Verfahren richtet sich nach den Vorgaben des BauGB und wird als Satzungsaufhebungsverfahren durchgeführt.

Nach Aufhebung der Satzung würde dieser Bereich als „zusammenhängend bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB zu bewerten sein, in dem im Rahmen der vorhandenen Gebietsausprägung die jeweilige Grundstücksnutzung vorhabenbezogen zu bewerten ist.

Auch hier würde sich die Grundstücksnutzung wie unter dem Abschnitt „Überplanung“ darstellen.

Der Vorteil für die Kommune wäre unter anderem, dass die Frage der Grundstücksvorbelastung im Rahmen einer konkreten Bebauungsabsicht durch den Eigentümer mittels einer

grundstücksbezogenen Gefährdungsabschätzung nach Vorgaben der „unteren Bodenschutzbehörde Landkreis Osnabrück“ zu bewerten ist; ein Verfahren, welches auf der nördlichen Straßenseite des „Schürffeldes“ bei jedem Vorhaben zu erfolgen hat. Darüber hinaus kann nach Auffassung der Verwaltung die Festsetzung „GE-Gebiet“ im Bereich der Straße „Schürffeld“ nicht umgesetzt werden, so dass diese Festsetzung funktionslos geworden ist; auch dieses spricht für eine Aufhebung der Planung.

Nach Abwägung dieser beiden Alternativen schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Stettiner Straße“ zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

**Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

keine

Anlagen:

Antrag  
Lageplan mit BPlan