

**Bebauungsplan Nr. 202  
„Asterstraße“ – 1. Änderung  
Stadt Georgsmarienhütte  
Landkreis Osnabrück**



gemäß § 13 BauGB

**Begründung**  
Entwurf

Stadt Georgsmarienhütte, Fachbereich IV, Abteilung für Planung und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
2.1	<i>Lage und Abgrenzung</i>	2
2.2	<i>Bestand</i>	3
<b>3</b>	<b>Örtliche Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	3
3.2	<i>Rechtskräftiger Bebauungsplan</i>	3
<b>4</b>	<b>Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>3</b>
4.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	3
4.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	3
4.3	<i>Überbaubarer Bereich</i>	3
4.4	<i>Grundflächenzahl</i>	4
4.5	<i>Fläche zur Anlegung von Stellplätzen</i>	4
4.6	<i>Dezentrale Regenwasserrückhaltung</i>	4
<b>5.</b>	<b>Gestalterische Festsetzung</b>	<b>4</b>
5.1	<i>Dachform</i>	4
5.2	<i>Anzahl der Stellplätze</i>	4
5.3	<i>Oberflächenentwässerung</i>	5
5.4	<i>Versorgung und Entsorgung</i>	5
5.5	<i>Private Pflanzfläche mit Pflanzbindung</i>	5
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	5
6.2	<i>Fläche für Stellplätze</i>	5
<b>7.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenfunde</b>	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>6</b>

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Stadt Georgsmarienhütte ist seit den frühen neunziger Jahren bestrebt, durch eine sinnvolle aber behutsame Bebauungsverdichtung im Siedlungsbestand den Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen zu reduzieren.

So wurde als einer der ersten Plangebiete der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 „Asterstraße“ überplant und auf den teilweise recht großen Grundstücksflächen eine weitere Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Diese Baumöglichkeiten wurden bislang noch nicht abschließend umgesetzt, werden aktuell jedoch aufgrund des geringen Angebotes an verfügbaren Wohngrundstücken verstärkt nachgefragt.

Für das Plangebiet liegt konkret die Anfrage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vor. Die Lage des Plangebietes innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur und einer Entfernung zum Stadtzentrum von 1,5 km ist für die Aufnahme einer derartigen Wohnanlage geeignet, zumal durch die Etablierung eines Anrufbusses eine akzeptable ÖPNV-Anbindung sowohl an das Stadtzentrum wie auch an das Oberzentrum Osnabrück gewährleistet ist. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan zwei separate Baufenster auf dem Grundstück ausweist, welche die Errichtung des geplanten Baukörpers nicht zulassen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am 29.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung einer 1. Änderung gefasst.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums und ca. 200 m westlich des Straßenknotens „Eschweg/Alte Heerstraße/Kiewitsheide/Dröper“ im Stadtteil Oesede (Nord). Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Oesede, Flur 12 und betrifft Teile des Flurstücks 156/3. Die Gesamtgröße beträgt ca. 1.850 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich (Plangrundlage: LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017)

## **2.2 Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücksflächen, die sich derzeit als Schafsweide mit vereinzelten Obstgehölzen darstellt. Straßenseitig steht eine ältere Nebenanlage auf, die als Abstellfläche für diverse Gartenbearbeitungsgeräte genutzt wird.

## **3 Örtliche Planungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

### **3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 202 „Asterstraße“ ist seit 1994 rechtsverbindlich. Ziel dieser Bauleitplanung war die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, mit dem Ziel einer Bebauungsverdichtung im Bestand. Entsprechend setzt der Ursprungsplan auf dem Grundstück sowohl eine bebaubare Fläche im straßenseitigen Bereich aber auch eine bebaubare Fläche im rückwärtigen Bereich fest.

Der rückwärtige Bereich wurde als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO und der straßenseitige Bereich (westlicher Grundstücksteil) als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die 1. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 202 „Asterstraße“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 (Ursprungsplan) unwirksam.

## **4 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das „Allgemeine Wohngebiet“ welches auf dem westlichen Grundstücksteil bereits im Ursprungsplan festgesetzt wurde, wird auf den gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Festsetzungen zur GRZ werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 202 „Asterstraße“ für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ übernommen. Dieses trifft auch auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) zu.

### **4.3 Überbaubarer Bereich**

Aufgrund der konkreten Bauabsicht für dieses Grundstück wird der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 18,50 m von der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die bisherige Zweiteilung der überbaubaren Bereiche wird nicht weiterverfolgt, vielmehr wird nunmehr ein kompakter Bauteppich festgesetzt, der ausreichend bemessen ist, den geplanten Baukörper zu realisieren.

#### **4.4 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl lässt die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks als Voraussetzung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu.

In die maximal zulässige Grundfläche sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten einzurechnen. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 50% ist zulässig, wenn die genannten Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden. Dazu zählen alle auf versickerungsfähigem Untergrund verlegten Pflaster- oder Plattenbeläge mit einer Fugenbreite von mehr als 1 cm. Rasengittersteine, Kies und/oder Schotter. Diese Materialien werden als versiegelte, wasserteildurchlässige Befestigung angesehen.

#### **4.5 Fläche zur Anlegung von Stellplätzen**

Straßenseitig wird eine Fläche zur Anlegungen von privaten Stellplatzflächen festgesetzt. Durch diese Anordnung einer entsprechenden Stellplatzanlage im vorderen Grundstücksbereich werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die angrenzenden Grundstücksflächen von dem grundstücksbezogenen Parkverkehr entlastet.

#### **4.6 Dezentrale Regenwasserrückhaltung**

Zugunsten einer größtmöglichen Versickerung des Oberflächenwassers sollen Versiegelungen von Zufahrten, Terrassen etc. durch entsprechende Materialauswahl bzw. Verlegeverfahren gering gehalten werden (siehe 4.4).

Die Gartenanteile der Grundstücksflächen können den Niederschlaganteil kleinräumiger Versiegelungsflächen aufnehmen.

Zur Regelung des gesamten Regenwasserabflusses wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 und 20 BauGB ist für Neubauvorhaben im Plangebiet das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung des nachgeschalteten Vorfluters in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene Regenwasser-Sammelanlagen zu leiten.

Diese Anlagen sind so auszuführen, dass der Regenwasserabfluss nicht mehr als 2,5 l/s je Hektar beträgt. Die Anlage ist entsprechend ATV 177 zu berechnen und nachzuweisen.

### **5. Gestalterische Festsetzung**

#### **5.1 Dachform**

Als zulässige Dachformen werden sowohl das Satteldach aber auch das Pultdach sowie flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Die Dachneigungsbandbreite orientiert sich beim Satteldach an der Umgebungsbebauung, bei den Pultdächern oder flachgeneigten Dächern muss die minimale Dachneigung 10° betragen.

#### **5.2 Anzahl der Stellplätze**

Für das Bauvorhaben wird gem. § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohnung festgelegt.

Die Niedersächsische Bauordnung ermächtigt die Kommune in § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Rahmen einer „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung“ nach eigenem Ermessen festzulegen. Hierbei kann der erforderliche Einstellplatzbedarf reduziert werden, eine Erhöhung der per Erlass des Sozialministeriums festgesetzten Richtzahlen ist hingegen unzulässig.

Vor dem Hintergrund der besonderen Art des Wohnens als Seniorenwohnanlage mit relativ kleinen Wohneinheiten und einem hohen Anteil an Singlewohnungen ist eine Festlegung des Bedarfs an Einstellplätzen von 1,0 je Wohnung als ausreichend anzusehen. Dieses wird durch die Richtzahlen für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung), die durch Runderlass vom 28.07.2016 (MBI. Nr. 29, S. 806) erlassen wurden, bestätigt.

### **5.3 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Regenentwässerung.

### **5.4 Versorgung und Entsorgung**

Das Grundstück ist bereits an die entsprechenden Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen auch des Landkreises Osnabrück angeschlossen.

### **5.5 Private Pflanzfläche mit Pflanzbindung**

Ebenso wie im Ursprungsplan werden die privaten Grünflächen mit Pflanzbindung mit einer Breite von 1,50 m im Osten und in einem Teilbereich im Süden übernommen, damit dort Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen errichtet werden. Diese haben der ökologischen Funktion ebenfalls einen gliedernden Charakter im Siedlungsbereich. Nadelgehölze sind wie im Ursprungsplan unzulässig.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bereits ausgebauten Straßen im Siedlungsbereich.

### **6.2 Fläche für Stellplätze**

Die Stellplätze befinden sich im Westen des Plangebietes parallel zur Asterstraße. Sie nimmt den gesamten westlichen Geltungsbereich ein, um ein Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Die Fläche für Stellplätze darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

## **7. Altlasten**

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen.

## **8. Immissionen**

Aufgrund der Entfernung zu den Hauptverkehrsachsen und der geplanten Nutzung ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nicht zu rechnen.

## **9. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **10. Artenschutz**

Nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird im Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine naturräumlichen Besonderheiten, wie z. B. besonders geschützte Biotope o. ä. vorhanden. Auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung ist hier nicht erforderlich.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist jedoch grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

## **11. Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Asternstraße“ – 1. Änderung am 29.11.2017 beschlossen.

Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden erfolgt mit Anschreiben vom >. Ebenso wird die Beteiligung der betroffenen Grundstücksnachbarn mit Anschreiben vom > eingeleitet. Auf die Auslegung des Planentwurfes wird verzichtet.

Georgsmarienhütte, >.2018