

Bebauungsplans Nr. 212

„Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“

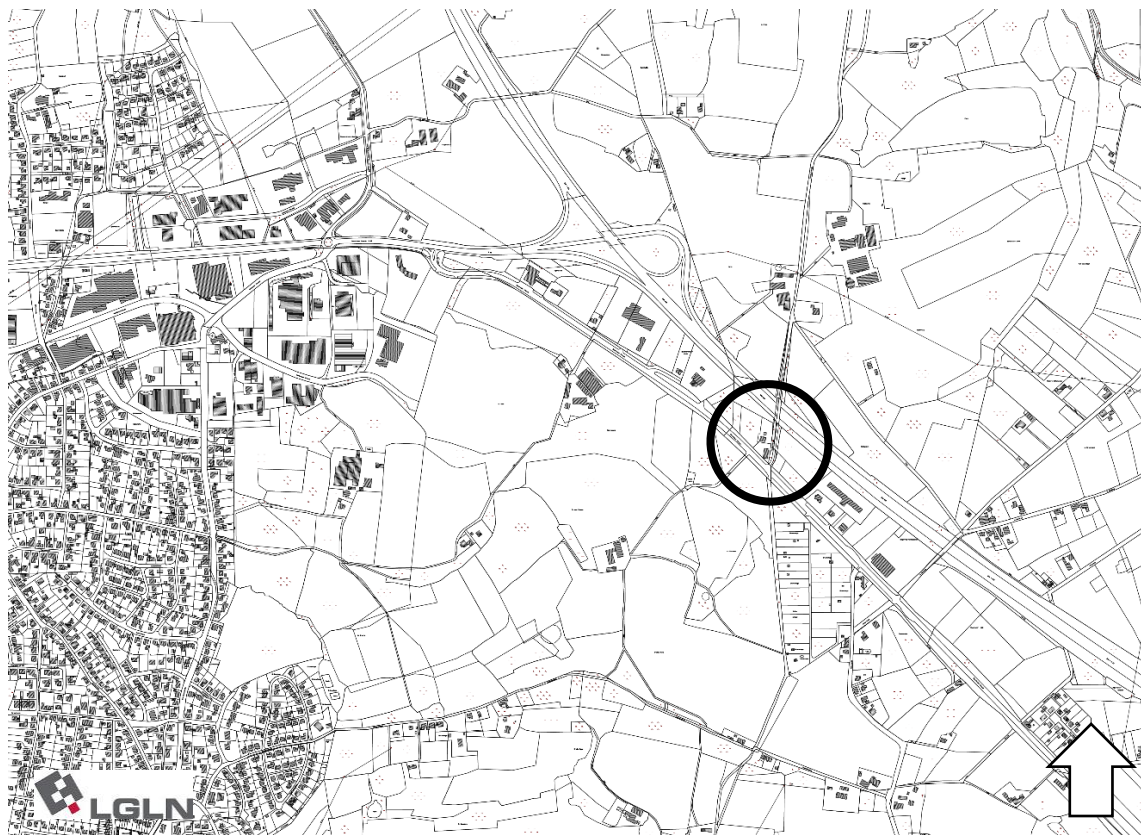
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS 06-2021



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER

FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66

peter.flaspoebler@t-online.de

www.peter-flaspoebler.de

Bauleitplanung der



Stadt Georgsmarienhütte
Fachdienst Stadtplanung
Postfach 100454
31816 Georgsmarienhütte

Vorhabenträger:

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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

Gliederung	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung der Planaufstellung	3
3 Geltungsbereich	4
4 Beschleunigtes Verfahren	5
5 Planerische sowie sonstige Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fachgutachten	6
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osnabrück (RROP)	6
5.2 Flächennutzungsplan Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	7
5.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (LRP)	8
5.4 Landschaftsplan Stadt Georgsmarienhütte (LP)	8
5.5 Bebauungsplan Nr. 212 „Bielefelder Straße-Erweiterung“ (Bestand)	9
5.6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Georgsmarienhütte mit Fortschreibung	11
5.7 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Georgsmarienhütte	11
5.8 Zustand des Plangebiets und sonstige Rahmenbedingungen	12
5.9 Artenschutzrechtliche Belange	13
5.10 Schallgutachten	13
6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	14
7 Verbindliche Festsetzungen	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
7.4 Verkehrsflächen	18
7.5 Private Grünflächen	18
7.6 Flächen für Wald	18
7.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	22
8.1 Geltungsbereich	23
8.2 Werbeanlagen	23
8.3 Abweichungen	27
8.4 Ordnungswidrigkeiten	27
9 Planbedingte Auswirkungen	28
9.1 Flächenbilanz	28
9.2 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	28
9.3 Ver- und Entsorgung	28
9.4 Hinweise zum Artenschutz	29
9.5 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	30
9.6 Archäologische Hinweise	32
9.7 Sonstige Auswirkungen und Hinweise	32
10 Kosten	33
11 Beschluss	33
Anlagen:	
• Übersichtsplan Altlasten	
• Schalltechnische Untersuchung	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass, Aufgabe und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 212 setzt im Verlauf der *Bielefelder Straße* hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiete (GE)* gem. § 8 BauNVO fest. Nordwestlich der Einmündung *Waldhofstraße* besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 ein ca. 1,14 ha großes Grundstück, das an seinem südöstlichen Randbereich, angrenzend zur *Waldhofstraße* und zur *Bielefelder Straße*, auf einer Fläche von ca. 0,24 ha als *Gewerbegebiet* festgesetzt und mit zwei Häusern (*Bielefelder Straße 21* und *Waldhofstraße 1*) bebaut ist.

Das Haus *Bielefelder Straße 21* wurde ehemals gewerblich genutzt, es steht derzeit leer und ist in einem schlechten baulichen Zustand, der die Aufnahme einer neuen Nutzung derzeit nicht zulässt. Deshalb soll das Objekt abgebrochen werden. Ggf. soll dort ein Neubau entstehen.

Das Haus *Waldhofstraße 1* diente bisher dem Betriebswohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Es ist nach wie vor bewohnt und in einem guten baulichen Zustand. Seit Beendigung der gewerblichen Nutzung des Nachbarobjekts, unterliegt dieses Haus somit einer Wohnnutzung ohne Bezug zu einer gewerblichen Nutzung. Diese Form des Wohnens lässt das hier derzeit festgesetzte *Gewerbegebiet* nicht zu.

Zielsetzung der Planaufstellung ist es, die bestehende Wohnnutzung, die keinen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb aufweist, planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus soll im Bereich der aktuell bebauten Bereiche des Grundstücks ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zulässig sein, das aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann. Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan Nr. 212 geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße – Erweiterung“ 1. Änderung soll als Angebotsplanung die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet leiten. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die allgemeine Zielsetzung der Bauleitplanung es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der bestehenden Wohnnutzung zu schaffen und darüber hinaus ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen, ohne die gewerbliche Entwicklung auf den benachbarten Gewerbegrundstücken einzuschränken. Dabei müssen im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

3 Geltungsbereich

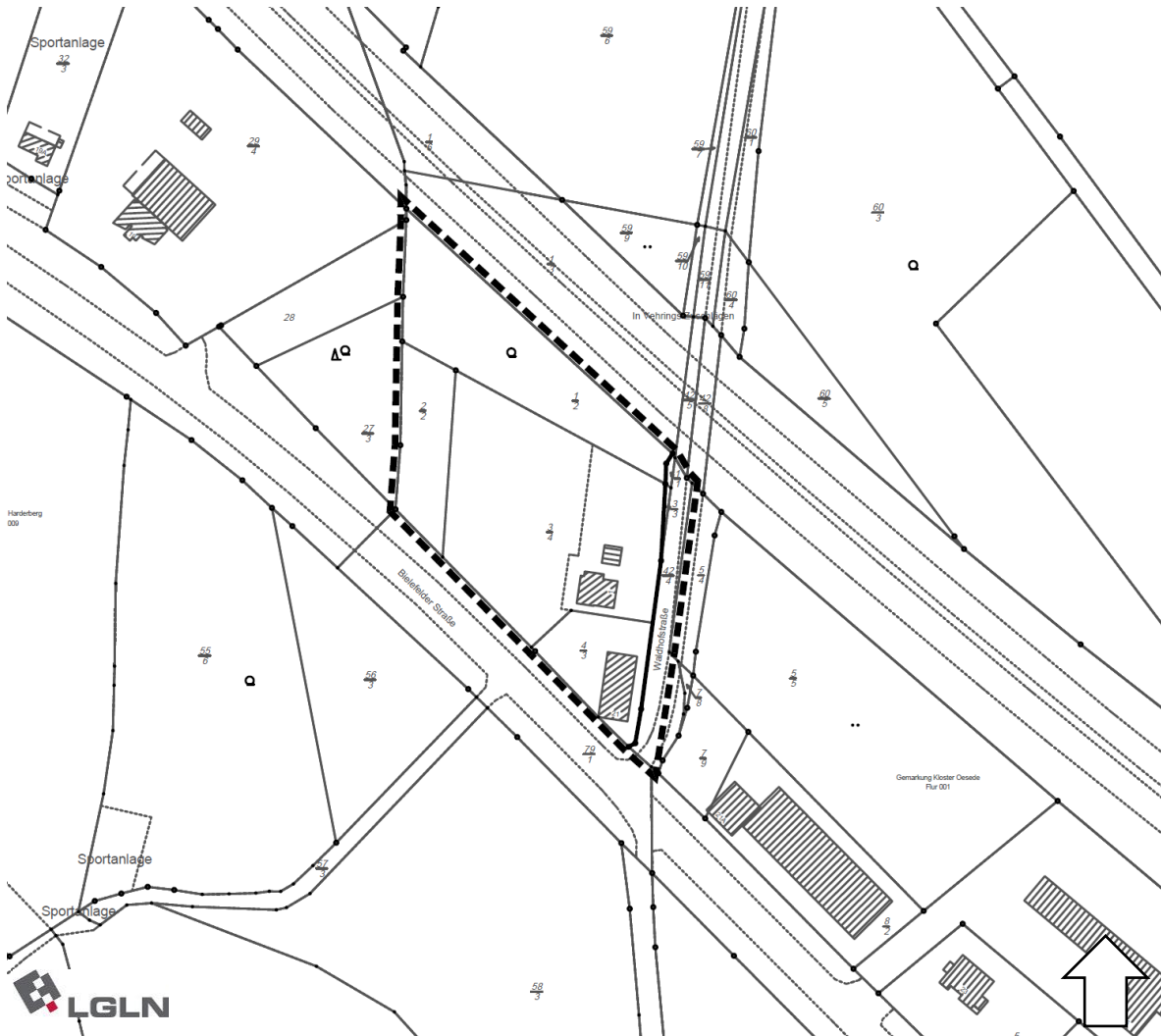
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung grenzt nordöstlich an die *Bielefelder Straße*, nordwestlich an die *Waldhofstraße* und südwestlich an die *Bundesautobahn A 33*. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/2, 3/3, 3/3, 4/3 und 42/4, der Flur 1, Gemarkung Kloster Oesede. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse wurde der Änderungsbereich mit diesem Zuschnitt gewählt.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft allerdings nur den ca. 2.435 m² großen Bereich, der aktuell bebaut und als *Gewerbegebiet* festgesetzt ist. Für die übrigen ca. 8.970 m² umfassenden Grundstücksflächen, welche sich als *Grün- und Waldflächen* darstellen und entsprechend festgesetzt sind, sollen keine neuen Festsetzungen getroffen werden.

In das Plangebiet wurde auch ein Teil der vorgelagerten *Waldhofstraße* einbezogen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1,23 ha.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ im Änderungsbereich außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung ersetzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße-Erweiterung“ 1. Änderung

4 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.461 m² fest, die damit weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Weitere Bebauungspläne werden im räumlichen Zusammenhang derzeit nicht aufgestellt.

Dieser 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 kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umwelt- und Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

5 Planerische sowie sonstige Vorgaben, Rahmenbedingungen und Fachgutachten

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 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 Stadt Georgsmarienhütte wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen, Arbeitsstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft.

Das Plangebiet grenzt an den Natur- und Geopark „TERRA.vita“ (ehemals „Nördlicher Teutoburger Wald und Wiehengebirge“). Der Bereich südlich der *Bielefelder Straße* ist als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Autobahn BAB 33 und die Anschlussstelle sind im RROP als festgelegt.

Dieser Bebauungsplan betrifft den besiedelten Bereich und wird mit dem Ziel aufgestellt, ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen bzw. zu sichern. Die Planung steht nicht in Konkurrenz mit den Zielen der Regionalplanung.

¹ Zitat: www.landkreis-osnabrueck.de

5.2 Flächennutzungsplan Stadt Georgsmarienhütte

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen für das gesamte Stadtgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan erzielt keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten, insbesondere schafft er kein Baurecht. Er ist eine planerische Vorgabe für nachfolgende Bebauungspläne sowie für Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung für bebauten Grundstücksteile als allgemeine Art der baulichen Nutzung *gewerbliche Bauflächen* dar. Die *gewerblichen Bauflächen* setzen sich nach Südosten fort. Die nordwestlich daran anschließenden Bereiche sind als *Grünflächen* sowie als *Flächen für Wald* dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden Trassen der *Bundesautobahn 33* sowie der *Bielefelder Straße* stellt der FNP als überregional bedeutende Verkehrsflächen dar.

Da der Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen. Der angepasste Flächennutzungsplan wird im betroffenen Bereich als allgemeine Art der baulichen Nutzung *gemischte Bauflächen* darstellen.

Nachfolgend sind die aktuelle und die berichtigte Flächennutzungsplandarstellung abgebildet.



Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan der Stadt
Georgsmarienhütte
Im Original M. 1:10.000
Quelle: Stadt Georgsmarienhütte



Planzeichenerklärung



Gemischte Bauflächen gem. § 1 BauNVO



Geltungsbereich der Anpassung des
Flächennutzungsplans

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(NBAunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017

Angepasste Darstellung des Flächennutzungsplans
Im Original M. 1:10.000

5.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osnabrück (LRP)

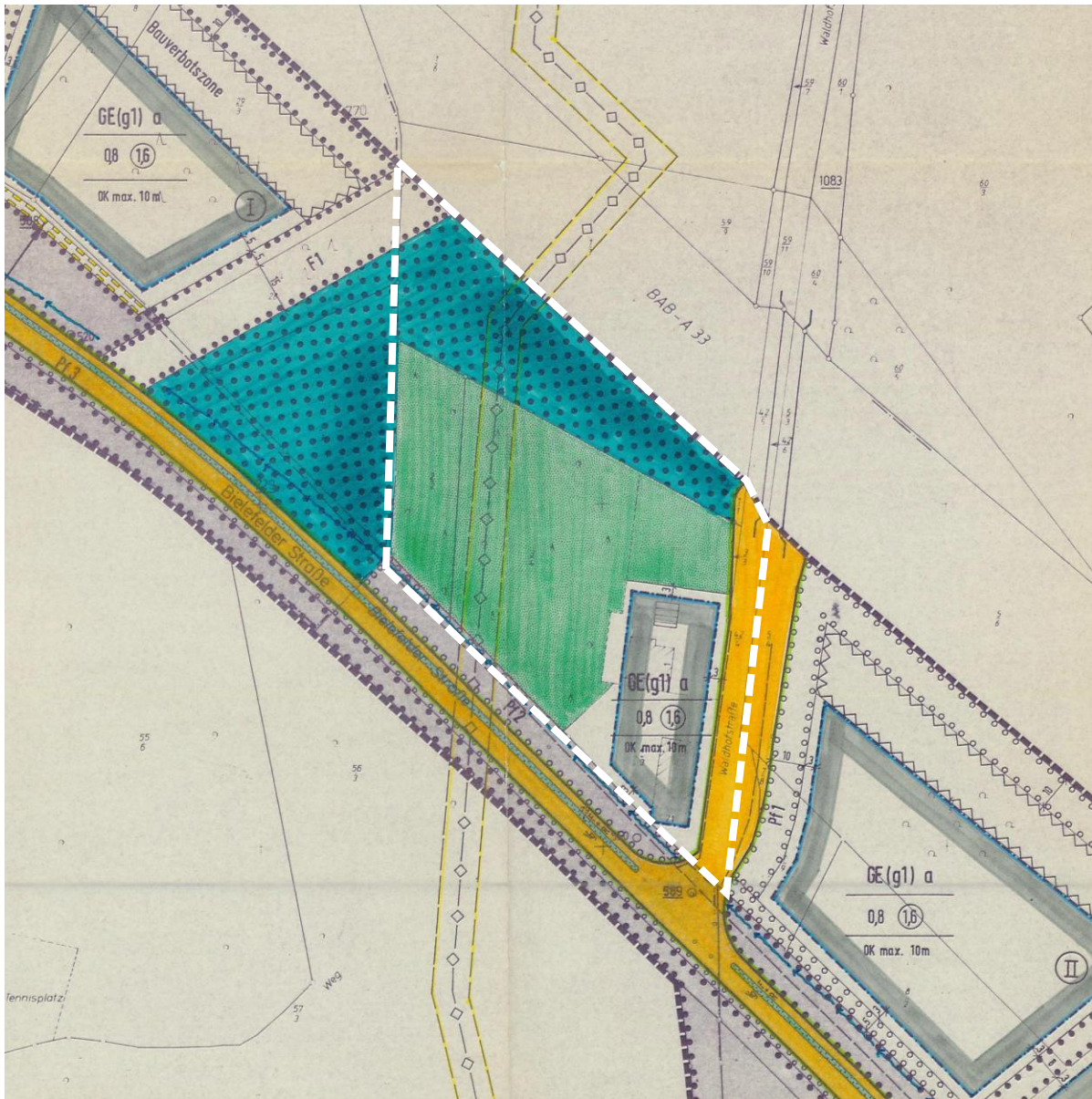
Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. In Bezug auf die Schutzgebiete ist er die maßgebliche Planungsgrundlage hinsichtlich der zu entwickelnden Schutzgebietskonzepte. Zudem regelt er die Ziele des Biotopschutzes und des Artenschutzes. Der LRP des Landkreises Osnabrück wurde bereits 1993 beschlossen. Er trifft für das Plangebiet keine relevanten landschaftsplanerischen Aussagen.

5.4 Landschaftsplan Georgsmarienhütte (LP)

Der Landschaftsplan (LP) ist eine Fachplanung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte stammt aus dem Jahr 1987 und ist somit als veraltet anzusehen. Es liegt kein aktualisierter Landschaftsplan vor.

Das Plangebiet liegt randlich innerhalb des Natur- und Geoparks „TERRA.vita“ (ehemals „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“). Nördlich der Bundesautobahn 33 befindet sich in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ (LSG OS-S 00023). Aufgrund der Entfernung und der starken Trennwirkung durch die Autobahn, kann eine Auswirkung auf den geschützten Landschaftsraum und die Beeinträchtigung der Schutzziele ausgeschlossen werden.

5.5 Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ (Bestand)



Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße-Erweiterung“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Quelle: Stadt Georgsmarienhütte

Bisher gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ mit baugestalterischen Festsetzungen, der seit 31.12.1994 rechtskräftig ist.

Dieser derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht im Änderungsbereich eine räumlich begrenzte Bebauung nordwestlich des Einmündungsbereichs *Bielefelder Straße/Waldhofstraße*. Dort setzt der Plan als Art der baulichen Nutzung ein *Gewerbegebiet* fest. Das *Gewerbegebiet* ist gemäß der textlichen Festsetzungen gegliedert. Für das Plangebiet gilt, dass *isolierte und großflächige Handelsbetriebe und Tankstellen unzulässig sind*.

Im Baugebiet sind *Baukörper über 50 m Länge in abweichender Bauweise* zulässig. Die *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,8 und die *Geschossflächenzahl (GFZ)* bei 1,6. Die maximale *Höhe der Baukörper* beträgt 10 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt benennt der Bebauungsplan die Geländehöhe, welche im Schnittpunkt der *Straßenbegrenzungslinie* und der *Zufahrtsmitte* gemessen wird.

Der Abstand der *Baugrenze* zur *Straßenbegrenzungslinie* der *Waldhofstraße* beträgt 3 m und zur Bielefelder Straße 13 m.

Nordwestlich des *Gewerbegebiets* ist eine *private Grünfläche* ohne ergänzende textliche Regelung festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan *Waldflächen* fest.

Die nordwestliche Spitze des Änderungsbereichs erfasst eine *Fläche mit Pflanzbindung*. Gemäß der textlichen Festsetzung *ist dort ein standortgerechter Waldrand aufzubauen*.

Von Nord nach Süd durchläuft den Änderungsbereich eine *unterirdische Hauptversorgungsleitung* (Erdgasleitung mit Schutzstreifen).

Die östliche Begrenzung des Plangebiets bildet die *Waldhofstraße*, die der Bebauungsplan als *Verkehrsfläche* festsetzt.

Parallel zur Bielefelder Straße ist – zwischen Straße und Änderungsbereich - außerhalb des Änderungsbereichs ein 10 m breiter *Pflanzstreifen (Pf. 2)* festgesetzt. Dort sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher heckenartig zu pflanzen.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung ist im östlichen Anschluss an die *Waldhofstraße* ein 10 m breiter *Pflanzstreifen (Pf. 1)* festgesetzt. Dort sind ebenfalls einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher heckenartig zu pflanzen.

Als Art der baulichen Nutzung ist daran östlich angrenzend ein *Gewerbegebiet* festgesetzt. Dort sind ebenfalls *großflächige Handelsbetriebe* und *Tankstellen* unzulässig. Weitere Regelungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit bzw. zur Unzulässigkeit von Nutzungen trifft der Bebauungsplan für das *Gewerbegebiet* nicht. Somit ergibt sich im benachbarten *Gewerbegebiet* folgender Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Es gelten die gleichen *städtebaulichen Werte*, wie westlich der *Waldhofstraße*. Die *Baugrenze* hält einen Abstand von 13 m zur Straßenbegrenzungslinie der *Waldhofstraße* und von 18 m zur Straßenbegrenzungslinie der *Bielefelder Straße* ein.

Der aktuelle Bebauungsplan beinhaltet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen. Danach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jeden Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

5.6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Georgsmarienhütte mit Fortschreibung

Die Stadt Georgsmarienhütte hat ein Einzelhandelskonzept von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln) erstellen lassen. Dieses Konzept beruht auf primärstatistischen Erhebungen wie der Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe und ihrer schriftlichen Befragung, einer Kundenwohnorterhebung, einer Befragung von 2.000 Bürgern sowie einer Passantenbefragung in Nachbarkommunen. Das Konzept definiert eine „Georgsmarienhütter Sortimentsliste“ und legt die zentralen Versorgungsbereiche fest. Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt im Dezember 2008 beschlossen worden.

Im Jahr 2019 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Peter Urban Berger und der BBE Handelsberatung GmbH letztmalig fortgeschrieben.

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Georgsmarienhütte wird darin ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. Dabei wird in städtebaulich integrierte Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und nicht integrierte Agglomerationsbereiche des Einzelhandels unterschieden. Für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird empfohlen, keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zuzulassen.

5.7 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Georgsmarienhütte

Vor dem Hintergrund der Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlich gelagerten Betrieben in Georgsmarienhütte, ist durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER im Jahre 2010 ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von

Vergnügungsstätten erarbeitet worden, dessen Zielsetzung es ist, die mögliche bzw. zu erwartende Entwicklung mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang zu bringen und in geordnete Bahnen zu lenken.

Für das gesamte Stadtgebiet wurde die vorliegende Situation aufgenommen, analysiert und daraus Vorgaben über die angestrebte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen abgeleitet. Im „Vergnügungsstätten-Zielkonzept“ werden Regelungen für alle relevanten Bereiche, nämlich die kernzentralen Bereiche, die gewerblich geprägten und übrigen *Mischgebiete* sowie die *Gewerbegebiete* der Stadt Georgsmarienhütte vorgeschlagen. Nach den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts sollen derartige Nutzungen nicht generell aus dem Stadtgebiet verbannt werden, denn auch sie tragen, am richtigen Standort und mit entsprechender Präsentation, zur Durchmischung, Attraktivitätssteigerung und Angebotsvielfalt bei. Ihre Zulässigkeit soll jedoch dort eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wo Störungen, Konflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds bereits vorliegen bzw. zu erwarten sind. Das Konzept benennt entsprechende Bereiche und beinhaltet Maßnahmenvorschläge zur Gegensteuerung.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat das stadtgebietsumfassende Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept stellt damit einen öffentlichen Belang dar, der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Zu den *urbanen Gebieten* beinhaltet das Vergnügungsstättenkonzept noch keine Aussagen, da das *MU-Gebiet* erst im Mai 2017 in das Baurecht aufgenommen wurde. Der Bebauungsplan ermöglicht derzeit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet als Ausnahme. Eine Ausnahmeregelung ist auch im § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Vergnügungsstätten im *MU-Gebiet* vorgesehen, wenn es sich nicht um Betriebe handelt, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in *Kerngebieten* allgemein zulässig sind. Dies entspricht der Intention des Vergnügungsstättenkonzepts, sodass diesbezüglich keine weitergehenden Regelungen getroffen werden müssen.

5.8 Zustand des Plangebiets und sonstige Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Verkehrswegen umschlossen. Westlich grenzt es an ein Gewerbegrundstück.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um einen ca. 2.435 m² umfassenden besiedelten Bereich mit Bebauung und um eine ca. 9.000 m² große westlich angrenzende private Grün- und Waldfläche. Die umfangreichen, nicht bebauten Grün- und Waldflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Innerhalb des besiedelten Bereichs befinden sich zwei Gebäude, von denen eines als Wohnhaus genutzt wird, das andere Objekt steht leer. Der bebaute Grundstücksbereich bindet unmittelbar an die *Waldhofstraße* an und wird von dort erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der *Waldhofstraße* ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein *Gewerbegebiet* festgesetzt. Dort befindet sich ein Gewerbebetrieb. Vor diesem Hintergrund ist bei der Planung der im § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu beachten, um Einschränkungen der benachbarten gewerblichen Tätigkeiten, als Folge der beabsichtigten Änderung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung, entgegen zu wirken.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die *Bundesautobahn 33 (A 33)*, von der erhebliche Schallemissionen ausgehen, die gemäß der vorliegenden Verkehrszahlenprognosen noch zunehmen werden und die eine erhebliche Immissionsbelastung im Änderungsbereich erzeugen. Auch von der südwestlich gelegenen *Bielefelder Straße* wirken Emissionen auf das Plangebiet ein.

5.9 Artenschutzrechtliche Belange

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzrichtlinie) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wild lebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und alle europäischen Vogelarten besonders oder streng geschützt.

Im bebauten Bereich können Bäume mit Höhlen und Ritzen sowie an Gebäuden Vorsprünge, Verkleidungen und ähnliches als Brut- und Nistquartiere für Vögel und insbesondere Fledermäuse dienen. Sollten Gehölze beseitigt oder Gebäude und Gebäudeteile abgerissen oder umgebaut werden, sind im Vorfeld die betroffenen Gehölze und Gebäude bzw. Gebäudeteile von einer Fachkraft (Biologe) auf das Vorhandensein von Nist- oder Brutplätzen oder Wochenstuben zu überprüfen. Bei Auffinden von Brutplätzen sind die Abrissarbeiten bis nach der Brut- oder Wochenstubenzeit zu verschieben (in der Regel bis Mitte/Ende Juli).

Grundsätzlich sind Baumfällungen laut Gesetz nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar) und damit auch außerhalb der Brutzeiten zulässig.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise im Kap. 9.4 sind zu beachten.

5.10 Schallgutachten

Für das Plangebiet ist durch Dipl.-Ing. Bernd Atzpadin eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Auswirkungen des von den umgebenden Verkehrswegen und Gewerbegebieten ausgehenden Lärms auf das Plangebiet durchgeführt worden.

Als maßgebliche Lärmquellen stellen sich die umgebenden Verkehrswege *Bundesautobahn 33*, *Bielefelder Straße* und *Waldhofstraße* dar.

Die Berechnungsergebnisse weisen erwartungsgemäß eine hohe Lärmbelastung des Plangebiets auf, insbesondere im nördlichen Bereich. Sie weisen eine Überschreitung der für eine Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV von bis 9 dB(A) aus.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind (vgl. Kap. 7.8). Zum Schutz der jetzigen und künftigen Bewohner vor einer zu hohen Lärmbelastung sind bei der weiteren Gebäudeplanung geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von ausreichend schalldämmenden Außenbauteilen und geeigneten Schallschutzfenstern sowie die erforderlichen Lüftungsgeräte vorzusehen. Für ggf. vorgesehene Außenwohnbereiche sind lärmindernde Einhausungen (Abschirmung von Außensitzplätzen durch Gebäudeanordnung oder Lärmschutzwände) vorzusehen.

Der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm liegt weit unter dem Richtwert der TA-Lärm und besitzt damit laut Schallgutachter keine Relevanz. Somit können Nutzungskonflikte zwischen der hier in Rede stehenden Planung und dem benachbarten Gewerbe ausgeschlossen werden.

Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht für den Bereich bebauter Grundstücksflächen im nordwestlichen Anschluss an die *Waldhofstraße* die Entwicklung einer Siedlungsstruktur vor, die das aus Wohnen, gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Erhaltung bestehenden Wohnraums,
- Ausnutzen bestehender Strukturen und Ressourcen als Maßnahme der Innenentwicklung, um einer fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur wirtschaftlichen Verwertung ungenutzter bzw. leerstehender Bausubstanz,
- Beachtung der Anforderungen an den Schallschutz und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten gewerblichen Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften jeweils aufgeführt (*kursiv geschrieben*) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs.1 BauNVO).

Das im Zuge dieser Bebauungsplanänderung verbindlich festgesetzte *MU-Gebiet* betrifft einen räumlich abgegrenzten, kleinen Teil des bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 festgesetzten *Gewerbegebiets*, der zu den verbleibenden Gewerbegebieten nach Westen hin durch eine ausgedehnte Grünstruktur und nach Osten hin durch die *Waldhofstraße* abgegrenzt ist. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich derzeit ein Wohnhaus, dessen Nutzung durch das *MU-Gebiet* abgesichert wird. Daneben sollen auch andere Einrichtungen wie z. B. Gewerbe, kulturelle, gastronomische oder soziale Nutzungen zulässig sein. Aufgrund dieser stadtplanerischen Zielsetzung wird das *MU-Gebiet* festgesetzt.

Die Ausweisung des *MU-Gebiets* erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des im § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatzes. *Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie sonstige Schutzgebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der § 50 BImSchG erfordert nicht unbedingt die räumliche Trennung durch Abstand, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden.*² Im Falle dieser Bauleitplanung wird die Einhaltung des „Trennungsgrundsatzes“ durch die räumliche Anordnung der Arten der baulichen Nutzung erreicht.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO der Ausschluss von Nutzungsarten und aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluss baulicher Anlagen und Betriebe.

² Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO § 1 Rn. 41ff (11. Auflage)

Im urbanen Gebiet (MU) sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Großflächige Handelsbetriebe.

Der Ausschluss *großflächiger Handelsbetriebe* entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dessen Fortschreibung. Da diese Betriebe im Plangebiet bisher auch unzulässig waren, ergibt sich aufgrund der hier in Rede stehenden Planung diesbezüglich keine Änderung. Der Nutzungsausschluss erfolgt insbesondere, um Beeinträchtigungen der Innenstadtfunktion und der ausgeglichenen Versorgungsstruktur abzuwenden.

Tankstellen werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs dieser Nutzungen ausgeschlossen. Aufgrund der relativ geringen Baugebietsfläche, hätte die Ansiedlung einer *Tankstelle* zwangsläufig zur Folge, dass kein Raum mehr für andere Nutzungen verbliebe und sich das *MU-Gebiet* nicht ansatzweise vollziehen könnte. Zudem können Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Wohnen nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht notwendig. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Regelungen des § 15 BauNVO 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl*, *Geschossflächenzahl* und die *Zahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,6* sichert die im Änderungsbereich bestehende genutzte Gebäudesubstanz ab und ermöglicht eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung.

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 Abs. 4 BauNVO bis zur *GRZ 0,8* überschritten werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass die erforderlichen privaten Zufahrten hergestellt und eine ausreichende Anzahl Einstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden können.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß.

Die festgesetzten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechen der im Plangebiet bestehenden Bebauung, die planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im benachbarten *Gewerbegebiet* sind Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen gewährleistet somit auch, dass sich eine mögliche Neubebauung städtebaulich einfügt.

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2.

Die *Geschossflächenzahl (GFZ)* gem. § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Wert *GFZ 1,2* ermöglicht kompakte Baukörper mit zwei gleichgroßen Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss und trägt zu einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung bei.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die *abweichende Bauweise* fest. Diese ermöglicht, wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, das Errichten von Gebäuden unter Einhaltung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes. Abweichend von der offenen Bauweise gilt jedoch keine Längenbeschränkung, so dass die Bebauung insgesamt länger als 50 m ausgeführt werden kann. Vor dem Hintergrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen gewährt *abweichende Bauweise* ein Höchstmaß der Flexibilität für die Objektplanung, so dass die schallabschirmende Ausformung und Anordnung der Baukörper möglich sind.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird die überbaubare Fläche etwas modifiziert, um einen möglichst großen Abstand der Neubebauung zum Gewerbegebiet jenseits der *Waldhofstraße* zu gewährleisten. Um ein Heranrücken immissionssensibler Nutzungen zu vermeiden, wird das Baufeld im östlichen Teil des Plangebiets zurückgenommen. Im westlichen Bereich wird das Baufeld im Gegenzug etwas erweitert, um eine angemessene bauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Da der Bebauungsplan nichts Gegenteiliges festsetzt, können Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des *MU-Gebiets* zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauGB).

7.4 Verkehrsflächen

Die *Waldhofstraße* ist teilweise in das Plangebiet einbezogen worden. Sie übernimmt Erschließungsfunktion für das *urbane Gebiet* und ist dementsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

7.5 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die *private Grünfläche* in gleichem Umfang wie bislang festgesetzt. Es handelt sich bei der Grünfläche um einen privaten Hausgarten mit Gehölzbestand.

7.6 Flächen für Wald

Auch die festgesetzte *Fläche für Wald* übernimmt der Bebauungsplan aus der bestehenden Bauleitplanung.

In die festgesetzte Waldfläche wird die bislang im bisherigen Bebauungsplan an der nordwestlichen Spitze des Plangebiets festgesetzte *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB einbezogen. Gemäß der textlichen Festsetzung war in diesem Bereich ein standortgerechter Waldrand aufzubauen. Diese Festsetzung wurde inzwischen vollzogen, so dass der dort vorliegende Wald nun als *Fläche für Wald* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB abgesichert wird.

7.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

*Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass von der jeweiligen Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen.*

Die Bodenverhältnisse lassen es nicht zu, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser festzusetzen. Um eine Überlastung des öffentlichen Entwässerungsnetzes zu vermeiden und zum vorbeugenden Hochwasserschutz setzt der Bebauungsplan deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB die Sicherstellung eines maximalen Drossel-Abflusses für das anfallende Niederschlagswasser fest. Somit muss das Oberflächenwasser durch private Maßnahmen auf den Grundstücken, wie beispielsweise oberirdische Becken oder unterirdische Behälter, zurückgehalten werden und wird dem Kanalnetz nur zeitverzögert zugeführt. Die Bemessung der privaten Rückhalteinrichtungen hat gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen. Eine Kombination der Rückhalteinrichtungen mit Gartenteichen oder Zisternen ist möglich.

Die Festsetzung des maximalen Drossel-Abflusses von 2,5 l/s*ha ist nach Auffassung der Stadt Georgsmarienhütte eindeutig, praktikabel und kann auch die ökologische Regenwasser-

bewirtschaftung unterstützen, wie die Errichtung von Gründächern, Regenwassernutzungsanlagen oder Versickerungsanlagen, durch die das erforderliche Rückhaltevolumen dann entsprechend gemindert werden kann.

Die entsprechenden Nachweise sind im jeweiligen Entwässerungsantrag zu erbringen.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete sowie der teilweisen Überschreitungen der ersatzweise gewählten Grenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (MU) durch den von den umgebenen Straßen A 33, Bielefelder Straße und Waldhofstraße ausgehenden Verkehrslärm tags und nachts sind folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:

- *Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind nördlich des vorhandenen Gebäudes unzulässig.*
- *In den übrigen Bereichen des MU-Gebiets sind lärm mindernde Einhausungen (Abschirmung von Außensitzplätzen durch Gebäudeanordnung oder Schallschutzwände) vorzusehen, um einem Schallpegel mit nicht mehr als 64 dB(A) zu gewährleisten. Der Nachweis hat entsprechend der einschlägigen Normen und Vorschriften zu erfolgen.*
- *Im MU-Gebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-1:2018 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Gemäß Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile der für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäudeteile mit dem nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaß auszustatten.*
- *Aufenthaltsräume, in denen übernachtet werden kann, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, da ansonsten im Falle einer notwendigen Fensterlüftung die Einhaltung eines schlafverträglichen Innenraumpegels bis 30 dB(A) nicht gesichert werden kann.*
- *Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.*

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ wurde ermittelt, inwieweit sich die aus der Nachbarschaft ausgehenden Lärmemissionen (hier Gewerbegebiete und Verkehrsanlagen) auf das Plangebiet bzw. die vorhandene Bebauung auswirken und welche Maßnahmen vorzunehmen sind, um die Lärmeinwirkungen zu vermindern.

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 212 „Bielefelder Straße – Erweiterung“ 1. Änderung; Verf. Bernd Atzpadin, 20.11.2020

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Verkehrsmengen auf der Bielefelder Straße hat das Ingenieurbüro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover im Oktober 2019 eine eintägige Verkehrszählung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden als DTV-Werte ausgewiesen. Da die aktuellen Verkehrsprognosen (z. B. Shell-Prognoseberechnungen) in den nächsten Jahrzehnten von keiner signifikanten Steigerung der allgemeinen Verkehrsmengen ausgehen, wird für den Prognosehorizont 2030 von den Erhebungswerten ausgegangen. Die Verkehrszahlen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Straße	DTV ₂₀₃₀	LKW-Anteil p tags / nachts	zulässige Geschwindigkeit PKW / LKW
Autobahn A 33	47.688 Kfz/24h	12,7/26,6 %	130 / 80 km/h
Bielefelder Straße (Durchschnitt West/Ost)	5.750 Kfz/24h	5,1/5,8 %	70 / 70 km/h
Waldhofstraße	831 Kfz/24h	3,8/4,2 %	50 / 50 km/h

Die im April 2017 mit Einführung des *urbanen Gebiets (MU)* beschlossene Änderung der BauNVO ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Lediglich in den zur Beurteilung von Gewerbe- und Sportanlagenlärm herangezogenen Novellierungen der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV wird das *urbane Gebiet* zwischen *Mischgebiet* und *Gewerbegebiet* durch Erhöhung der Richtwerte für Mischgebiete um 3 dB(A) eingeordnet. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z. B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein *Mischgebiet (MI)* am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein *MI* zu belassen.

Wird ein Verkehrsweg neu errichtet oder wesentlich geändert, wird die Frage der Zumutbarkeit anhand der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Die Zumutbarkeitsschwelle wird hier jedoch etwas höher angesetzt als bei der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm.

Da derzeit noch keine bindenden Festlegungen von Richtwerten für die neue Gebietskategorie festgeschrieben sind und das Plangebiet überwiegend von Verkehrslärm betroffen ist, wird hier unter Berücksichtigung der Einführungsgründe zum *urbanen Gebiet* zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete zurückgegriffen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung verschiedener Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte.

Regelwerk	Gebietsnutzung	tags	nachts
Beiblatt 1 DIN 18005	Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A) - Verkehr
Beiblatt 1 DIN 18005	Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A) - Verkehr
TA-Lärm (Gewerbelärm)	Urbane Gebiete	63 dB(A)	48 dB(A) - Gewerbe
16. BImSchV	Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A) - Verkehr
16. BImSchV	Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A) – Verkehr

Erwartungsgemäß sind die nördlichen Bereiche des Plangebiets hauptsächlich vom Verkehrslärm der Autobahn betroffen, während am südlichen Rand der Lärm von der Bielefelder Straße dominiert. Die Lärmauswirkungen von der Waldhofstraße spielen dabei eine untergeordnete Rolle.

Verglichen mit den Grenzwerten der 16. BImSchV erreichen die Immissionspegel auf der Fläche in 3 m und 6 m Höhe Überschreitungen am Tag von 3 bzw. 4 dB(A) und in der Nacht von 8 bzw. 9 dB(A).

Damit ist eine Wohnnutzung der Gebäude unter zumutbaren Lärmimmissionen ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich.

Gewerbelärm

Die Rasterlärmkarten der schalltechnischen Untersuchung⁴ für 3 m und 6 m Höhe zeigen, dass der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Immissionspegel erreichen maximal 49 dB(A) und liegen damit weit unter dem Richtwert der TA-Lärm von 63 dB(A).

Selbst bei Ansatz der sogenannten Kötterwerte von 65/50 dB(A) würde der Immissionswert an den nächstgelegenen Gebäudeecken zwar um 5 dB(A) höher liegen (also max. bei 54 dB(A)), aber immer noch weit unter dem Richtwert von 63 dB(A). Nachts läge der entsprechende Wert bei 39 dB(A) und damit ebenfalls unter dem Richtwert.

Schallschutzkonzept

Zum Schutz der Bewohner vor einer zu hohen Lärmbelastung sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich der topografischen Verhältnisse, der Nähe zur Straße und wegen der Höhe der Gebäude scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von abschirmenden Anlagen für den Schutz während der Nachtzeit wegen eines unverhältnismäßigen Aufwands aus. Folglich kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen zur Anwendung. Dafür sind die Außenbauteile des geplanten Gebäudes mit ausreichenden Schalldämmmaßen zu versehen, um ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten. Außenwohnbereiche für die Nutzung während der Tageszeit können punktuell mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen versehen werden.

Für die Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach den Regelungen der DIN 4109 ist zunächst der maßgebende Außenlärmpegel zu berechnen. Da die Differenz zwischen Tages- und Nachtpegel weniger als 10 dB(A) beträgt, werden die berechneten Beurteilungspegel für die Nachtzeit um 13 dB(A) erhöht. Der sich daraus ergebende Lärmpegelbereich verweist auf das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile der betroffenen Räume.

⁴ Dipl. Ing. Bernd Atzpadin (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 212 „Bielefelder Straße – Erweiterung“ 1. Änderung in Georgsmarienhütte; Hannover (Stand: 20.11.2020).

		Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile für	
Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume	Büroräume u. ä.
in dB(A)		in dB	in dB
bis 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40

Entsprechend dem Vorschlag des Schallgutachters, wird das Plangebiet insgesamt dem Lärmpegelbereich V zugeordnet.

Da i. d. R. die umfassenden und tragenden Außenwände und Dachflächen ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen, sind in den meisten Fällen die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster über den Flächenanteil zu bestimmen, um den erforderlichen Innenpegel zu erreichen.

Gemäß VDI-Norm 2719 sind zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes z.B. mehrfach verglaste Verbundfenster oder Kastenfenster geeignet.

Da die schalldämmende Wirkung der Außenbauteile nur bei geschlossenen Fenstern funktioniert, ist bei Schlafräumen und bei Wohnräumen mit sauerstoffzehrenden Heizungen zu beachten, dass diese für eine ausreichende Belüftung mit entsprechenden lärmarmen Lüftern ausgestattet werden, sofern während der Nachtzeit die Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten sind.

Gemäß DIN 4109 sind für den maßgebenden Außenlärmpegel je nach Verhältnis der Außenfläche zur Grundfläche eines Raumes Korrekturwerte anzusetzen, die sich ggf. auf die Einordnung in den Lärmpegelbereich auswirken.

Für die Einrichtung und Nutzung von Außenwohnbereichen sind entsprechende abschirmende Einrichtungen, z. B. Einhausungen erforderlich.

8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 BauGB

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen insbesondere zum Zweck der Erhaltung, Wahrung und Förderung des Stadtbilds. Der Satzung liegen folgende übergeordneten Zielsetzungen zu Grunde:

- Das planlos wirkende, uneingeschränkte Aufstellen von Werbung, das im Ergebnis zu einem „Schilderwald“ führen kann, soll unterbunden werden.
- Es soll ein Mindestmaß an Ordnung und Gestaltungsqualität erwirkt werden.
- Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch übermäßige und aggressive Werbung sollen verhindert werden.
- Durch geeignete, eindeutige und verständliche Regeln soll Art, Anzahl, Dimension und Gestaltung der Werbeanlagen planvoll gesteuert werden.
- Der Ablenkung von Kraftfahrzeugführern durch aufdringliche Werbung soll entgegengewirkt werden.
- Die Gewerbetreibenden sollen die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in angemessenem Umfang haben.

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung festgesetzten MU-Gebiet.

Aus den zuvor genannten Gründen ist es erforderlich, im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen zu erlassen. Der Geltungsbereich betrifft das festgesetzte Baugebiet. Im Bereich der Grün- und Waldflächen sind Werbeanlagen ohnehin unzulässig.

8.2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Zu den Werbeanlagen zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Die städtebauliche Relevanz einer Werbeanlage kann sich vor allem aus ihrer Größe ergeben. Eine exakte Aussage, ab welcher Größe Werbeanlagen eine solche Relevanz aufweisen und damit als bauliche Anlagen im Sinn des § 29 Satz 1 BauGB anzusehen sind, ist jedoch nicht zu treffen. Bei Werbeanlagen von mehr als 1 m² Fläche ist dies aber regelmäßig anzunehmen. Somit gelten die Vorschriften dieser Satzung grundsätzlich für Werbeanlagen mit größerer Ansichtsfläche als 1 m².

Das Baurecht unterscheidet zwischen Werbung an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) und Fremdwerbung. Bei Werbung an der Stätte der Leistung handelt es sich um eine dem Betrieb dienende Nebenanlage. Eine Werbeanlage, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat,

stellt sich bauplanerisch als eigenständige „Hauptnutzung“ dar, da sie in der Regel ohne Bezug zu einer ansässigen Nutzung aufgestellt wird. Aufgrund dieser Funktion wird sie als gewerbliche Hauptnutzung dem Nutzungsbegriff des Gewerbebetriebs unterstellt.

Eine Werbeanlage, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt sich bauplanerisch als eigenständige „Hauptnutzung“ dar, da sie in der Regel ohne Bezug zu einer ansässigen Nutzung aufgestellt wird. Aufgrund dieser Funktion wird sie als gewerbliche Hauptnutzung dem Nutzungsbegriff des Gewerbebetriebs unterstellt. Ein generelles Verbot der Fremdwerbung mittels örtlicher Bauvorschriften ist i. d. R. in Gewerbegebieten nicht mit der Eigentumsgarantie in Art. 14 Grundgesetz vereinbar und deshalb rechtlich angreifbar.

Es ist jedoch möglich, durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen zu stellen, insbesondere um der Überformung des Gebiets durch unangemessen viele und große Werbeanlagen entgegen zu wirken. Diese Werbeanlagensatzung trifft unter Beachtung der Eigentumsgarantie in Art. 14 Grundgesetz entsprechende Regelungen, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen wirkungsvoll steuern können.

Für selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen gilt:

- *Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.*
- *Die Kabelführung zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unsichtbar zu verlegen.*

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- *Mit Bildwechsel,*
- *mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern,*
- *mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem,*
- *mit grellem Licht.*

Im Einmündungsbereich von *Bielefelder Straße* und *Waldhofstraße* ist für Verkehrsteilnehmer große Aufmerksamkeit und Umsicht geboten. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer als Folge der optischen Beeinflussung durch Werbung möglichst zu minimieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen deshalb blendfrei und dürfen nicht mit grellem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel wie z. B. Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern, mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem werden ebenfalls aufgrund des Gefährdungspotentials der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Auf den Gebäudefassaden oder frei über Grundstücke zu Werbeanlagen hin gespannte Kabel erwecken den Eindruck von Provisorien und würden das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und die Gebäudegestalt erheblich beeinträchtigen. Sie sind deshalb nicht zulässig.

Unzulässig sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.

Mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden, besitzen ebenfalls ein erhebliches Ablenkungspotential für Verkehrsteilnehmer und werden aus den zuvor beschriebenen Gründen ausgeschlossen.

Attrappen, Spannbänder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.

Attrappen, wie aufblasbare Figuren, Spannbänder für Aktionen und Plakate sollen nicht dauerhaft das Bild im Gewerbegebiet prägen und überfrachten. Sie dürfen deshalb nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen bis zu 6 Wochen im Jahr angebracht werden. Dieser Zeitraum ist erfahrungsgemäß ausreichend.

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- *als an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung (fassadengebundene Werbeanlagen),*
- *als Schaufensterbeklebungen,*
- *als Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) innerhalb des Baugebiets.*

Die Art der zulässigen Werbeanlagen gem. § 50 Abs. 1 NBauO wird auf an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung, Schaufensterbeklebungen und Fahnen begrenzt. Hierbei handelt es sich um die Art von Werbeanlagen, die als ortsüblich einzustufen sind. Ein Erfordernis darüber hinaus, andere Arten von Werbeanlagen zuzulassen, z. B. Ausleger oder Videotafeln, liegt angesichts der Gebietsprägung (Gewerbegebiet) und der bestehenden Nutzungen nicht vor.

Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:

- *Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar an den zur Bielefelder Straße oder zu Waldhofstraße ausgerichteten Gebäudefronten zulässig.*
- *Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.*
- *Die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes darf durch fassadengebundene Werbeanlagen nicht überschritten werden.*

Fassadenwerbung an den Gebäuden weist zwangsläufig einen direkten Bezug zur jeweils dort ausgeübten gewerblichen Nutzung auf. Die Gebäudefassade als Werbefläche muss deshalb in besonderer Weise den Betriebsinteressen dienen, die in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen sollen. Die Gebäudefassaden sollen somit der Eigenwerbung vorbehalten sein.

Im Unterschied zur Eigenwerbung müssen bei der Fremdwerbung nicht die Interessen der ortsansässigen Betriebe berücksichtigt werden. Eine Fremdwerbung, die mit „beliebiger“ Werbung für fremdgewerbliche Zwecke genutzt wird, dient nicht den ansässigen Betrieben und ist

für deren Fortbestand unerheblich. Sie ist deshalb als Fassadenwerbung an den Gebäuden deplatziert. Es ist nicht das Ziel der Stadt Georgsmarienhütte, Fremdwerbung generell zu verbieten. Dies ist ohnehin nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht möglich, da der generelle Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen in diesem Gewerbegebiet vermutlich einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz darstellen würde. Werbeanlagen an der Gebäudefassade (fassadengebundene Werbeanlagen) beeinflussen jedoch derart maßgeblich die architektonische Wirkung der Gebäude, die wiederum in der Gesamtschau das städtebauliche Bild ausmachen, dass Fremdwerbbeanlagen als zusätzliche Reklameelemente an der Fassade die Gebäudearchitektur stark überformen und überfrachten würden. Deshalb sind fassadengebundene Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fassadenwerbung soll dem Kunden zugewandt sein und deshalb an den straßenseitigen Gebäudefronten angeordnet werden. An rückwärtigen Gebäudeseiten ist Fassadenwerbung nicht erforderlich, sie würde das Gesamtbild überfrachten. Hat ein Gebäude an zwei Straßen Gebäudefronten, z. B. bei Eckgrundstücken, können beide Seiten mit Werbung bestückt werden.

Die Flachwerbung soll die Ansicht der Fassade nicht überformen. Sie wird deshalb in der Fläche begrenzt. Wichtiges Kriterium für die gestalterische Wirkung einer Fassadenwerbung ist das Verhältnis von Werbefläche zur Fassadenfläche. Der Anteil der Werbefläche an der Fassade soll zur Wahrung der Maßstäblichkeit 15% nicht überschreiten. Dabei darf die Werbung auch aus mehreren Teilen bestehen, die auf der Fassade verteilt werden.

Um eine gestalterische Harmonie zu gewährleisten, soll die Werbung grundsätzlich nur innerhalb der Fassadenebene untergebracht werden und die Gebäudehöhe grundsätzlich nicht überragen.

Schaufensterbeklebungen zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

Schaufenster sollen dazu da sein, um Einblicke zu gewähren und die Produkte zu präsentieren. Beklebungen oder auch im Fenster befestigte Zettel und Plakate sollen die Präsentation unterstützen und nicht den Blick in das Schaufenster verhindern. Deshalb wird die Fläche der zulässigen Beklebung, die Werbezwecken dient, auf 25% der Schaufensterfläche begrenzt.

Für freistehende Werbeanlagen gilt:

- *Je Betrieb ist ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Für Fahnenmasten gilt eine Höhenbegrenzung von 6 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.*
- *Ausnahme: kann im Baugebiet zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.*

Fahnen sind beliebte Werbeträger in Gewerbegebieten. Fahnen an Fahnenmasten sind schlanke, nicht massiv wirkende Werbeträger und sind in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als unkritisch einzustufen, sofern keine Häufung vorliegt. Vor diesem Hintergrund wird je Gewerbebetrieb eine Fahne mit Fahnenmast zugelassen.

Ausnahmsweise können im Gebiet zusätzlich freistehende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt. Hierbei kann es sich um eine Gemeinschaftswerbeanlage oder auch einen Werbepylon handeln. Bedingung ist jedoch der vorliegende Bezug zu einer betrieblichen Nutzung im Plangebiet.

8.3 Abweichungen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind möglich:

- a) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.),*
- b) bei untergeordneten Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche,*
- c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.*

Gemäß § 66 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten, nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Ein öffentliches Interesse kann u. A. im Falle von Apotheken, Polizei oder Rettungsdiensten vorliegen, wenn es notwendig ist, auf diese außerhalb der Stätte der Leistung durch ein Hinweisschild auf den jeweiligen Standort hinzuweisen oder eine besondere Art der Lichtwerbung die Erreichbarkeit im Notfall erleichtert.

Untergeordnete Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche haben i. d. R. keine städtebauliche Relevanz. Es soll jedoch eine Fülle derartiger Werbeschilder verhindert werden, da diese in großer Anzahl ebenfalls visuell beeinträchtigend wirken können. Untergeordnete Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche unterliegen deshalb der Ausnahmeregelung.

Für Sonderveranstaltungen (Jubiläen, Aktionen, Messen) soll bis zu 6 Wochen im Jahr verstärkt geworben werden dürfen. Deshalb sind zu diesem Zweck zeitlich begrenzte Ausnahmen möglich.

8.4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € angemessen.

9 Planbedingte Auswirkungen

9.1 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Urbanes Gebiet (MU)	2.435 m ²
Verkehrsfläche	875 m ²
Private Grünfläche	5.813 m ²
Fläche für Wald	3.157 m ²
Gesamt	12.280 m²

9.2 Verkehrliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Bielefelder Straße und das daran anschließende Straßenverkehrsnetz gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Alte B 68) liegen in ca. 600 m Entfernung und ist fußläufig erreichbar.

9.3 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger ist möglich. Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten (vgl. Kap. 7.7) Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass von der jeweiligen Grundstücksfläche ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha erfolgt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen. Zudem ist eine stoffliche Betrachtung nach dem Arbeitsblatt 102 der DWA erforderlich.

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebiets verlaufender Leitungen darf nicht gefährdet werden. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Leitungstrassen nach GW 125 sind grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten. Bei einem Abstand von 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich⁵.

Baumstandorte oder Pflanzbeete dürfen nicht über Versorgungsleitungstrassen eingeplant werden. Das Wurzelwerk kann die Versorgungsleitungen beschädigen und schränkt deren Zugänglichkeit ein. Ggf. sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen 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.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte, sie hat den Grundschutz zu gewährleisten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

9.4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Im Vorfeld von Gebäudeabrissen, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung und den Baumfällungen ist vom Antragsteller sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahme keine besonders oder streng geschützten Arten z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Lebensstätten geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z. B. Biologen, Ökologen) wird dabei dringend empfohlen

Die Brut- und Wochenstubenzeiten (Anfang März bis Mitte/Ende Juli) von Vögeln und Fledermäusen sind insbesondere bei Abrissarbeiten von Gebäuden einzuhalten oder es ist durch eine Fachkraft sicherzustellen, dass sich keine Nester etc. in den vom Abriss betroffenen Gebäude befinden.

⁵ Quelle: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

9.5 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte⁶

Altlasten

Allgemeines

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Als Transportmöglichkeit für Schadstoffe kommen folgende Wege (Wirkungspfade) in Betracht:

Boden – In den zur Ablagerung gekommenen Materialien können Schadstoffe enthalten sein, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Inhaltsstoffe eine Gefährdung darstellen können.

Bodenluft – Kommt es durch die abgelagerten Stoffe zu einer Gasbildung, kann das Gas in die Luft oder den umgebenden Boden entweichen und so eine Gefährdung darstellen.

Wasser – Hier ist als eine Möglichkeit die oberflächige Auswaschung von Schadstoffen über Regenwasser zu nennen. Wesentlich bedeutender ist allerdings, dass Schadstoffe aus dem zur Ablagerung gekommenen Material ausgewaschen werden können oder Schadstoffe in flüssiger Form in den Boden gelangt sind. Diese Stoffe können in das Grundwasser gelangen.

Die auf diesen drei Wirkungspfaden mögliche Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen und die natürliche Umwelt wird als Immission bezeichnet.

Für die Beurteilung des Gefährdungspotentials über den jeweiligen Wirkungspfad sind im Bundes-Bodenschutzgesetz und den zugehörigen weitergehenden gesetzlichen Regelungen Prüf- und Maßnahmenwerte festgelegt worden.

⁶ Vermerk: Bebauungsplan 212, 1. Änderung, Bearbeitung des Punktes Altlasten für das B-Plan Verfahren, Verfasser: Stadt Georgsmarienhütte (Umwelt) Möllenkamp, 01.03.2021

Im Landkreis Osnabrück wurden im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms die bisher bekannten Altablagerungen erfasst, einer gezielten Nachermittlung unterzogen und bewertet. Anhand der sich daraus ergebenden Rankingliste werden die Altablagerungen in den nächsten Jahren eingehend untersucht.

Altstandorte wurden ebenfalls im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms erfasst und eine Erstbewertung vorgenommen.

Betrachtung der Altlasten hinsichtlich des Plangebietes

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen. Die im Nachfolgenden einzeln aufgeführten Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1 : 5000 dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden jeweils nur die beiden Endnummern der im Niedersächsischen Altlastenprogramm geführten Nummer im Plan verwendet. Diese ist im Text **fett** hervorgehoben.

Altablagerungen

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

Im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet sind folgende Altablagerungen bekannt und im Nds. Altlastenprogramm erfasst:

- Altablagerung Nr. 459 019 40 **50** 320 m östlich des Plangebietes

Auf diesen Flächen kamen, soweit bekannt, folgende Materialien zur Ablagerung:

- Altablagerung Nr. 459 019 40 **50** Hausmüll, Bauschutt und Grünabfälle

Zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **50**

Auf einer Fläche von ca. 200 m² wurde bis 1972 Hausmüll und Bauschutt in einer Mächtigkeit von ca. 1,5 Metern abgelagert. Bis Anfang der 1990er Jahre erfolgt noch eine Ablagerung von Gartenabfällen. Die Entwässerung der in einem Taleinschnitt liegenden Ablagerung erfolgt entsprechend der Topographie Richtung Norden. Oberflächlich ist eine Abdeckung aus Waldboden vorhanden. Zwischen der Fläche und dem Plangebiet verläuft zudem der 5 Meter betragende Geländeeinschnitt der Autobahn.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese Fläche über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist aufgrund der vorhandenen Abdeckung, der Entfernung von mehr als 320 Metern, des vorhandenen Geländeeinschnittes und der nach Norden, vom Plangebiet weg, erfolgenden Entwässerung auszuschließen.

Neben diesen bereits in das Nds. Altlastenprogramm aufgenommenen Flächen befinden sich bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK) keine Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

Altstandorte

Im Plangebiet selbst und im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt.

Rüstungsaltslasten, militärische Altlasten

Rüstungsaltslasten und/oder militärische Altlasten sind im Plangebiet und im 500 Meter-Radius um das Plangebiet nicht bekannt.

9.6 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.

9.7 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnahe, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

9.8 Hinweise der Straßenbauverwaltung

Aufgrund des Nahbereichs zur BAB 33 ist bei allen Bauvorhaben der zuständige Straßenbau- lastträger zu beteiligen.

Entlang der Bundesautobahn 33 gelten die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG).

Vom Verkehr auf der BAB 33 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aus dem Gebiet der Bauleitplanung gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB 33 keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

10 Kosten

Dieser Bebauungsplan setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, sodass der Stadt Georgsmarienhütte keine Kosten entstehen.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein privater Antragsteller.

11 Beschluss

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeisterin

Stadt Georgsmarienhütte
Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung

