Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt

Verfasser/in: Britta Sydekum

Vorlage Nr. BV/209/2021
Datum: 17.09.2021

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs-datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	**04.10.2021**	**Ö**
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	**27.10.2021**	**N**

Betreff: **Antrag auf Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Schwarzer Weg"**

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schwarzer Weg“ der Stadt Georgsmarienhütte – Stadtteil Kloster Oesede beschlossen. Das Verfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Antragsteller ist die Kostenübernahme bzgl. der anfallenden Planungskosten zu vereinbaren.

Sachverhalt / Begründung:

Es wird auf die Beschlussvorlagen BV/181/2013 und BV/225/2017 verwiesen. Bereits 2013 lag der Verwaltung ein Antrag auf Bebauung der rückwärtigen Flächen des Grundstückes Glückaufstraße 194 (Gemarkung Kloster Oesede Flur 5, Flurstück 56) vor. Damals wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ eine eindeutige Willensbekundung des Rates vorliegt, dass für den Bereich des genannten Grundstücks ohne planerische Absicherung keine Wohnbebauung zulässig ist. Daher bestünde die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes, falls im Rat der Stadt Georgsmarienhütte die grundsätzliche Möglichkeit einer wohnlichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche gesehen wird. Der Fachausschuss für Stadtplanung, Bau. Verkehr und Umwelt hat am 16.09.2013 folgende Beschlussempfehlung gefasst:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schwarzer Weg“ – 3. Änderung (Kloster Oesede) im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
Mit dem Begünstigten der anstehenden Bauleitplanung ist eine Vereinbarung zur Kostenträgerschaft hinsichtlich anfallender Planungskosten (externe Kosten) zu treffen.

Diese Beschlussempfehlung wurde im Verwaltungsausschuss am 25.09.2013 sehr umfassend beraten, ohne dass eine Bestätigung der Beschlussempfehlung erfolgte. Vielmehr wurde der Punkt zur nochmaligen Beratung in den Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Verkehr

und Umwelt zurückverwiesen, um die in der Sitzung aufgetretenen Fragen nochmals zu diskutieren. Auf die entsprechende Protokollierung der VA-Sitzung vom 25.09.2013 wird Bezug genommen.

Die erneute Beratung erfolgte im Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 28.10.2013 (siehe hierzu Vorlage MV/050/2013 und Protokollierung zu Punkt 10 der TO vom 28.10.2013). Ergebnis dieser Beratungen war, dass der Fachausschuss keinen Beschlussvorschlag formulierte. Vielmehr wurde die Erwartung geäußert, dass der Vorgang im Verwaltungsausschuss wieder aufgegriffen werde. Die abschließende Beratung erfolgte mit folgender Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss am 13.11.2013:

Eine Beschlussfassung in dieser Angelegenheit wird zurückgestellt, bis die Hochwasserschutzmaßnahmen „Verwallung namenloses Gewässer“ und „Ertüchtigung Warmbierbach“ abgeschlossen sind.
Die Beschlussempfehlung aus dem Fachausschuss vom 16.09.2013 wird dem Verwaltungsausschuss dann zur erneuten Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Am 10.01.2018 wurde die Änderung des genannten Bebauungsplans erneut im Verwaltungsausschuss beraten, da bis dahin die im Beschluss formulierten Voraussetzungen vorlagen. So wurden nach der „Verwallung des namenlosen Gewässers“ auch die Maßnahmen zur „Ertüchtigung des Warmbierbaches“ abgeschlossen. Auf Grund diverser Befürchtungen bzgl. extremen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und nicht ausreichenden Hochwasserschutzmaßnamen bei weiteren Versiegelungen hat sich der Verwaltungsausschuss gegen die Änderung des genannten Bebauungsplanes ausgesprochen. Auf das Protokoll des Verwaltungsausschusses vom 10.01.2018 wird verwiesen.

Nunmehr liegt ein erneuter Antrag auf Änderung des genannten Bebauungsplanes vor. Bei dem erneuten Antrag wurden die Berechnungen der Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu Grunde gelegt und konkret mit in die Planungen aufgenommen. Die Bebauung läge nördlich der Überflutungsfläche. In einem Bauleitplanverfahren könnten die konkreten erforderlichen Maßnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes bezogen auf das geplante Gebäude betrachtet werden. Auch ist zu klären, ob eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung erforderlich ist. Der Antragsteller plant alleinig die Zufahrt durch den zu erwartenden Überflutungsbereich zu legen. Im südlichen Bereich des Grundstückes sieht der Antragsteller eine gärtnerische Aufwertung des Grundstückes vor, letztendlich auch um die Straße am Eschholz aufzuwerten. Zurzeit weist die Fläche einen ungepflegten Zustand auf.

Sofern weiterhin der Auffassung gefolgt wird, dass der genannte Bereich nicht als Bauland ausgewiesen werden soll, stellt sich hier generell die Frage, wie diese Fläche langfristig genutzt werden kann, ohne, dass sie als Brachfläche auszumachen ist.

In Bezug auf § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, befürwortet die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes. Dementsprechend schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Schwarzer Weg“ einzuleiten. Auf Grund der geringen Größe und der Lage im Innenbereich kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB in der aktuell gültigen Fassung.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes nur auf ein Grundstück bezieht, schlägt die Verwaltung vor, mit dem Antragsteller eine Kostenübernahmeerklärung zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Antrag auf Änderung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 "Schwarzer Weg"
B-Plan Nr.5 Schwarzer Weg 1. Änderung
hochwassergefahrenkarte_hq100-1