

**Stadt Georgsmarienhütte  
Die Bürgermeisterin  
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

**Verfasser/in: Petra Beckendorff**

**Vorlage Nr. BV/211/2021  
Datum: 21.09.2021**

**Beschlussvorlage**

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

**Betreff:           Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“- Ergebnis der  
frühzeitigen Beteiligungsverfahren - Abwägung und Entwurfsbeschluss  
sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB sowie der TÖB gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die abgegebenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Rücksichtnahme auf die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
3. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Auslegung und dem Einholen der Stellungnahmen beauftragt.

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ beschlossen.  
Damit gemeinsam mit den Ratsmitgliedern Ziele für die beiden parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Südlich Schulzentrum“ sowie „Südlich Panoramabad“ entwickelt

werden konnten, wurde ein Arbeitskreis einberufen. Die erste Arbeitskreissitzung fand am 25.02.2019 statt. Weitere drei Arbeitskreissitzungen fanden am 06.05.2019, 05.06.2019 sowie am 05.11.2019 statt.

Am 27.11.2019 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf, der aufgrund der Anregungen und Zielvorgaben aus dem Arbeitskreis sowie weiterer städtebaulicher Überlegungen entwickelt wurde, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 12.12.2019 mit einer Frist bis einschließlich 14.01.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 16.01.2020 im Rathaus statt. An diesem Beteiligungsformat haben 45 Interessierte teilgenommen. Themen wie die offene Wasserführung als Entwässerungssystem, die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken, die Höhenfestsetzung entlang des Forstweges unter Berücksichtigung der Altbebauung, die Standortfrage KiTa und die Blickbeziehung Wohnbebauung zum Außenbereich der gegenüberliegenden Sauna (Panoramabad) wurden kritisch hinterfragt oder angemerkt (siehe Anlage Niederschrift zur frühzeitigen Beteiligung).

Zusätzlich gab es schriftliche Anregungen und Anmerkungen zu dem geplanten Baugebiet (siehe Anlage Abwägungstabelle - Bürger).

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Abwägungstabelle -TÖB in der Anlage zu entnehmen.

In der Zwischenzeit wurden die offenen Fragen und die Stellungnahmen fachlich überprüft und anschließend in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Hierzu gehören, dass...

- die Regenrückhaltung und die Retentionsflächen entsprechend dem wasserwirtschaftlichen Konzept erfolgen sollen. Dieses wurde am 27.11.2020 im Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Fachausschuss am 02.11.2020 beschlossen. Eine zunächst angedachte grundstücksbezogene Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss wird verworfen, dafür soll die Nutzung von Zisternen für die Gartenbewässerung unterstützt werden. Die zusätzlichen erforderlichen Retentionsflächen südlich des Forstweges und am Stadtring, wie im Lageplan dargestellt (siehe Vorlage BV/091/2020), sollen umgesetzt werden. Hierfür ist die Aufweitung des Geltungsbereiches erforderlich.
- es keine Aufweitung im Bereich des Forstwegs 17 geben soll. Ein Rad- und Fußweg soll so angelegt werden, dass die Kastanien erhalten werden können.
- die drei „Amerikanischen Eichen“ im Bereich Hempfen unter der Bedingung nicht festgesetzt werden sollen, dass ein Ausgleich von 1:5 für die „Amerikanischen Eichen“ erbracht wird.
- die Haupteinfahrtsstraße mit 12 m Breite mit der Nordvariante umgesetzt werden soll.
- im Nordwesten im Bereich Südring bis zum Grünstreifen ein WA2 mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt werden soll, um das Konfliktpotential der Einsichtnahme Saunabereich/Panoramabad zu minimieren. Hierzu gab es im Vorfeld Gespräche mit dem Betreiber des Panoramabades. Es wurden entsprechende Sichtachsen durch Vermessung ermittelt.
- die geplante Höhenstaffelung der Gebäude von Nord nach Süd den Vorrang zur Konzentration der höheren Gebäude im Osten erhält.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung < 15° zu mindestens 80 %

und einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm dauerhaft zu begrünen sind. Von dieser Verpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche  $\leq 20 \text{ m}^2$  ausgenommen.

Zusätzlich unterscheidet sich der Entwurf von dem Vorentwurf durch ...

- die Festsetzung WA (allgemeines Wohngebiet) anstelle WR (reines Wohngebiet), da der Schutzanspruch für ein WR aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung nicht gegeben wäre,
- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Norden für das Schulzentrum festgesetzt wird,
- den Wegfall der Stichstraße nördlich des Grundstücks Forstweg 22,
- die Verschiebung des Grünstreifens östlich des Grundstücks 22 zur besseren Nutzung der westlichen Grundstücke,
- die Ergänzung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage der erfolgten schalltechnischen Untersuchung,
- die Konkretisierung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV wurde ergänzt und in Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 285 „Südlich Panoramabad“ angepasst) und
- die Anpassung und Konkretisierung der Zuordnung der Nutzungsschablonen. Die Anteile der einzelnen WA-Gebiete WA1 – WA5 sind im Zuge der Entwurfsplanung überprüft worden und entsprechend der Vorgaben aus dem Arbeitskreis und der Nachfragesituation eingearbeitet worden. Die flächenhafte Verteilung von 23 % Mehrfamilienhausbebauung zu 77 % Einzel- und Doppelhäuser sowie Kettenhäuser bedeutet, dass insgesamt ca. 271 WE (155 WE MFH und 116 WE durch EFH, DH und Kettenhäuser) im B-Plan Nr. 288 entstehen werden. Wobei die Zahlen nur eine Schätzung sind, da jeweils eine Variable, wie die Anzahl der Grundstücke je nach Zuschnitt, die Anzahl der WE pro Gebäude usw. zu berücksichtigen sind.

Eine Übersicht der Änderungen zum Vorentwurf ist der Anlage „Vorentwurf mit Änderungen für den Entwurf“ zu entnehmen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat folgende erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt:

1. Anbringen von mindestens 3 Nistkästen für Feldsperlinge in Bäumen. Die entsprechenden Nistkästen sind bereits bestellt und werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) positioniert.
2. Sicherung des Zugangs für Rauchschwalben zu Viehställen oder anderen Gebäuden (z.B. Scheunen) im weiteren Umfeld. Es ist erforderlich mindestens 3 Kunstnester in einem dieser Gebäude anzubringen. Bei der Suche einer geeigneten Hofstelle mit Viehhaltung, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem derzeitigen Bestand (Hofstelle, Forstweg 12) steht, fiel die Wahl auf die Hofstelle Sieben Quellen 5, die in einer Entfernung von 350 m Luftlinie liegt. Hier gibt es mehrere Ställe, die als Quartiere für Pferde genutzt werden. Die Stallungen werden bereits jetzt von Rauchschwalben als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt. Aus diesem Grund scheinen hier optimale Bedingungen für die Anbringung von Nisthilfen für Rauchschwalben gegeben zu sein.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und der UNB wurden am 09.04.2021 drei künstliche Rauchschwalbennester in einem Pferdestall angebracht. Somit konnte diese CEF-Maßnahme bereits umgesetzt werden.

Die erforderliche Kompensation der Eingriffe wird im Kompensationsflächenpool „Rittergut Osthoff“ durch die Entwicklung der Biotoptypen Eichen-Hainbuchen-Mischwald und Kalk-Buchenwald nachgewiesen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ mit Örtlichen Bauvorschriften zu beschließen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das beauftragte Planungsbüro wird die Planunterlagen in der Sitzung vorstellen und steht für Rückfragen zur Verfügung. An der Begründung zum Bebauungsplan wird derzeit noch vom Fachbüro gearbeitet. Vorgesehen ist, diese Unterlagen rechtzeitig vor der Sitzung den Ratsmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Planverfahren wird zunächst aus dem Haushaltsansatz des Kostenträgers 511.01.03 „Städtische Bausatzung“ beglichen. Die Kosten werden dem NLG-Verfahren Nr. 984 „Oese-de Forstweg“ zugeordnet.

**Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

Keine Relevanz

Anlagen:

Niederschrift frühzeitige Bürgerbeteiligung-B-Plan Nr. 288  
Abwägungstabelle-B-Plan Nr. 288-Bürger  
Abwägungstabelle-B-Plan Nr. 288-TÖB  
Vorentwurf mit Änderungen für den Entwurf  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 288  
Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 288