

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

Verfasser/in: Petra Beckendorff

**Vorlage Nr. BV/212/2021
Datum: 21.09.2021**

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 Ausweisung eines Neubaugebiets in Kloster Oesede

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Ausweisung eines Baugebietes westlich der Bebauung am Mühlenweg wird abgelehnt.

Sachverhalt / Begründung:

Mit Schreiben vom 21.02.2021 erreichte die Verwaltung ein Antrag auf ein neues Baugebiet in Kloster Oesede. Der Antrag (siehe Anhang Antrag vom 21.02.2021) wird dahingehend begründet, dass die Antragsteller seit Jahren auf der Suche nach einem Baugrundstück in Kloster Oesede sind. Hier seien sie verwurzelt und würden gerne in dem Stadtteil Kloster Oesede bleiben. In dem Schreiben verweist das Ehepaar auf das Handlungspapier zur aktiven Innenentwicklung in Kloster Oesede aus dem Jahre 2014, welches im Auftrag der Stadt Georgsmarienhütte durch das Planungsbüro Flaspöhler erstellt wurde. Insbesondere wird in dem Schreiben auf die Entwicklungsfläche westlich des Mühlenweges (siehe Anhang Auszug aus dem Handlungspapier) abgestellt.

Bei der genannten Fläche handelt es sich um private landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich, die westlich der Bebauung des Mühlenweges anschließen. Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um eine Innenentwicklungsfläche, sondern um eine aus dem Außenbereich komplett neu zu entwickelnde Fläche. Laut Handlungspapier sollte diese Entwicklung nur erfolgen, wenn kein ausreichendes Bauland durch Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden kann.

An dieser Stelle ist zunächst zu klären, ob das Innenentwicklungspotential in Kloster Oesede, aber auch in den anderen Stadtteilen ausgeschöpft ist. Dies ist nach Ansicht der Verwaltung nicht der Fall. Einige der Potentialflächen können nicht genutzt werden, da die Bereitschaft der Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen nicht gegeben ist, ihre Flächen zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Ein anderer Grund ist, dass die im Handlungspapier genannten Flächenpotentiale nur aus städtebaulicher Sicht betrachtet wurden, jedoch nicht

in allen Punkten beleuchtet wurden. An erster Stelle stehen hier die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie die Vorbelastungen durch Altlasten.

Das Hindernis „Altlasten“ bzw. ehemaliger Bergbau waren u. a. ausschlaggebend, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 283 „Innenentwicklung Glatzer Straße“ nicht weiterverfolgt werden konnte, obwohl die Flächen im Handlungspapier genannt werden.

Unter der Annahme, dass das Potential an Innenentwicklungsflächen doch ausgeschöpft ist, wird für die Flächen nach dem Handlungspapier eine Entwicklungsmöglichkeit gesehen. Vor diesem Hintergrund werden die in Rede stehenden Flächen nachfolgend einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Planungsrechtlich befinden sich - wie schon erwähnt - die genannten Flächen im Außenbereich und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und zudem ist das Planzeichen für „Deponie außer Betrieb“ auf der westlich des Mühlenwegs befindlichen Potentialfläche dargestellt. In unmittelbarer Nähe grenzt im Norden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft an, sowie im Westen eine Fläche für die Wasserwirtschaft. Im Osten ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die ohne Verbindung zum eigentlichen Ortsrand Kloster Oesede als eine Art Splittersiedlung zu sehen ist (siehe Anlage Lageplan mit FNP).

Naturschutzfachliche Festsetzungen im näheren Umfeld, die bei einer Baulandentwicklung berücksichtigt werden müssen, sind das FFH-Gebiet „Düte mit Nebenbächen“ inklusive der Kohlwiesen (siehe Anlage Lageplan mit FFH). Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet sind zu vermeiden, das FFH-Gebiet darf nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzlich verläuft nördlich der Potentialfläche ein Überschwemmungsgebiet und es befinden sich im näheren Umfeld geschützte Biotop (siehe Anlage Lageplan Umweltbelange).

Eine vorgeschlagenen Wohnbauentwicklung westlich der vorhandenen Wohnbebauung am Mühlenweg würde sich als separate Wohnsiedlung im Außenbereich darstellen, da eine Verbindung zum eigentlichen Ortsrand im Norden aufgrund der oben aufgeführten, augenscheinlichen unüberwindbaren Hindernisse (FFH, ÜSG, Maßnahmenflächen) nicht möglich ist.

Die Verfestigung einer Splittersiedlung in Insellage durch ein Bauleitplanverfahren ist aus städteplanerischer sowie naturschutzfachlicher Sicht nicht gewünscht. Sofern dennoch ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden soll, ist zu bedenken, dass neben der Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss, eine Vielzahl von Gutachten mit nicht vorhersehbaren Ergebnissen erstellt werden müssten und letztlich das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) dem entgegensteht.

Die Verwaltung schlägt aus vorgenannten Gründen vor, den Antrag auf Ausweisung von Wohnbebauung an der Stelle nicht weiter zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sofern kein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der erforderlichen Gutachten noch nicht zu beziffern.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Antrag auf Neubaugebiet vom 21.02.2021

Auszug Handlungspaier Innenentwicklung Kloster Oesede

Lageplan mit Luftbild

Lageplan mit FNP

Lageplan mit FFH

Lageplan mit Umweltbelangen