

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

Verfasser/in: Petra Beckendorff

**Vorlage Nr. BV/271/2021
Datum: 27.10.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	15.11.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	08.12.2021	N

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule,, – Vorentwurfsbeschluss -
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 291 „Michaelisschule“ wird beschlossen.
2. Gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Beteiligung und dem Einholen der Stellungnahmen beauftragt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ beschlossen. Städtebauliches Planungsziel für das Plangebiet „Michaelisschule“ ist es, den Gebäudekomplex der derzeitigen Michaelisschule abzubauen und östlich der vorhandenen Sporthalle einen Neubau zu errichten. Daran anschließend in Richtung Osten sowie für den Altstandort der Schule sollen innenstadtnahe Wohnquartiere entwickelt werden. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum sowie der konkreten Nachfragesituation sollen hier keine reinen Standard-Einfamilienhausgebiete ausgewiesen werden. Es sollen vielmehr zum einen verdichtetes Wohnen/Mehrfamilienhäuser und zum anderen auch „besondere“ Wohnformen wie z. B. kleine, barrierefreie Häuser auf kleinen Grundstücken (für Ältere oder Singles) entwickelt werden. Das vorhandene Wäldchen im Osten soll erhalten werden.

Zur Umsetzung bedarf es grundsätzlich der Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts, da die Flächen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Für weite Teile des Plangebietes besteht derzeit kein Planungsrecht. Um die vorgenannten Ziele realisieren zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Voraussetzung hierfür ist die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Stadt Georgsmarienhütte im Parallelverfahren durchführt (siehe BV/268/2021).

Zur Umsetzung der formulierten Ziele werden als Art der baulichen Nutzung zwei Bereiche als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) getroffen (siehe Anlage B-Plan Nr. 291 „Michaelisschule“ – Vorentwurf)

Für den Bereich der Sporthalle und der geplanten Schule mit den benötigten Freiflächen und Stellplätzen wird die Festsetzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB getroffen. Hier ist es ausreichend, die Zweckbestimmung wie Schule zu verwenden, weitere Konkretisierungen, wie das Maß der baulichen Nutzungen sind nicht erforderlich.

Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Sonderbauten (Schule, Sporthalle), die sich von anderen Bauwerken abheben können, um der besonderen Nutzung gerecht zu werden und diese zu betonen.

Wie dem Vorentwurf zu entnehmen ist, soll die Erschließung des Gebiets von der „Carl-Stauffenberg-Straße“, im nördlichen Randbereich, innerhalb des Plangebietes über eine neue „Planstraße A“ in einer Ausbaubreite von 10 m erfolgen. Diese dient der Erschließung bis hin zum neuen Schulgelände, östlich der bestehenden Sporthalle. Hier mündet sie in einer Wendeanlage, die mit einem Radius von 27 m für die Nutzung u. a. durch einen Gelenkbus ausreichend dimensioniert ist.

Die „Planstraße B“ wird östlich der Wendeanlage in einer Ausbaubreite von 7 m als reine Anliegerstraße mit einer Ringerschließung bzw. einem Stichweg zur Erschließung einzelner Grundstücke im östlichen Wohngebiet fortgeführt. Die Erschließungsanlagen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Um die bestehende Verbindung aus den südlich vorhandenen Wohnquartieren zur Sporthalle bzw. zum Schulstandort zu erhalten, wird im Süden des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine ältere Baumreihe, die in ihrem Bestand erhalten werden soll. Mit Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen wird sie in die Planung integriert und ein Erhalt langfristig planungsrechtlich gesichert. Durch den Erhalt wird eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Plangebietes erreicht.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene, gehölzbestandene Fläche wird entsprechend ihrer weitgehend tatsächlichen Ausprägung als Fläche für Wald festgesetzt und damit langfristig planungsrechtlich gesichert.

Zur Eingrünung des westlichen Wohngebietes sowie zur Abschirmung gegenüber der östlich angrenzenden Sporthalle mit Parkplätzen sowie den südlich angrenzenden Bestandsgrundstücken, ist in diesem Bereich eine Baum-Strauch-Hecke auf einer 5 m breiten Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen.

In den Vorgärten ist insbesondere die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbetten und/oder Folienabdeckungen untersagt.

Darüber hinaus sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen. Damit wird eine zusätzliche Begrünung der Wohngebiete erreicht und dem Klimaschutzaspekt Rechnung getragen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes wurde ein Versickerungsnachweis erbracht. Danach ist aufgrund der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, dem Stauwasser von Ende Feb. 2020 sowie dem anstehenden lehmigen Sand eine Versickerung nicht zu empfehlen. Darauf aufbauend wird im weiteren eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet. Darin wird geprüft und aufgezeigt, in welcher Form das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Als Bestandteil der Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichts erfolgt gemäß § 4 Abs.1 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist als Anlage beigefügt (Scoping-Unterlage). Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes.

Die Vorgaben des Naturschutzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen (Fledermauskundliche Untersuchung, Biotoptypenkartierung, Avifauna) und eine wasserwirtschaftliche Vorplanung inklusive Versickerungsnachweis sowie eine schalltechnische Beurteilung und eine schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation im Bereich des Plangebietes sind bereits beauftragt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ in der vorliegenden Form (siehe Anlage B-Plan Nr. 291 „Michaelisschule“ – Vorentwurf) mit den entsprechenden Scoping-Unterlagen zu beschließen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Planverfahren wird aus dem Haushaltsansatz des Kostenträgers 511.01.03 „Städtische Bausatzungen“ beglichen.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

B-Plan Nr. 291 "Michaelisschule" - Vorentwurf
B-Plan Nr. 291 "Michaelisschule" - Begründung - Vorentwurf
B-Plan Nr. 291 "Michaelisschule" - Scoping-Unterlage