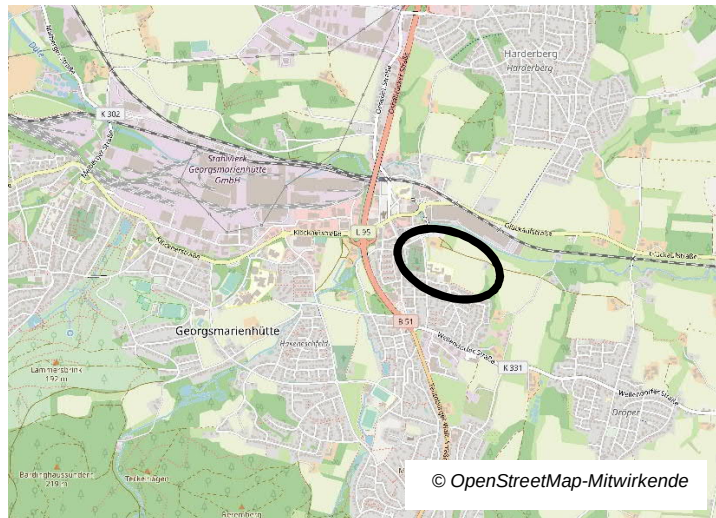




Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Projektnummer: 219460

Datum: 2021-10-27



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.3	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Städtebauliches Planungsziel	9
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	11
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
6.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	11
6.5.1	Straßenverkehrsflächen	11
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.....	12
6.6	Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen.....	12
6.7	Fläche für Wald	12
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
6.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7	Städtebauliche Daten.....	13
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	13
9	Technische Erschließung	14
10	Immissionsschutz	15
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	16
12	Klimaschutz / Klimawandel.....	16
13	Abschließende Erläuterungen.....	16
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Okt. 2021
- Artenschutzbeitrag, IPW *in Bearbeitung*
- Verkehrsuntersuchung, IPW *in Bearbeitung*
- Schalltechnische Beurteilung, IPW *in Bearbeitung*
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW *in Bearbeitung*

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-10-27

Proj.-Nr.: 219460

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, den Schulstandort der Michaelisschule im Stadtzentrum Oesede durch die Neuerrichtung eines Schulgebäudes östlich der vorhandenen Schulsporthalle zu verlagern.

In diesem Zusammenhang ist geplant, die nicht mehr für Schulzwecke benötigten Flächen sowie die östlich des neuen Schulstandortes verbleibenden Bereiche des Flurstücks, bis hin zum Waldrand, einer Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist die Entwicklung von innenstadtnahen Wohnquartieren, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.

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.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ nochmals für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 4,5 ha große Geltungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Georgsmarienhütte (Stadtteil Oesede). Er umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Oesede im Bereich der Michaelisschule östlich der „Graf-Stauffenberg-Straße“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Michaelisschule; eine offene Ganztagschule / verlässliche Grundschule mit dem entsprechenden Gebäudebestand sowie Freibereichen. Die Erschließung der Schule erfolgt von der westlich verlaufenden „Graf-Stauffenberg-

Straße“. An das Schulgelände schließt sich östlich der Bereich der Sporthalle mit Parkplatz an. Dieser Bereich ist über die Straßen „Feuerstätte“ bzw. „Karl-Goerdeler-Straße“ erschlossen. Auf den Grundstücken der Schule und der Sporthalle befinden sich insbesondere in den Randbereichen ältere Gehölze.

An diese bereits baulich genutzten Bereiche des Plangebietes schließt sich in Richtung Osten eine große, intensiv ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche an. Nennenswerter Gehölzbestand ist hier nicht vorhanden. Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich als Wald dar. Südlich der Ackerflächen, entlang der bestehenden Wohnbebauung befindet sich eine fußläufige Verbindung der einzelnen Wohnquartiere mit dem Schulgelände sowie der Sporthalle.

Das Gelände ist insgesamt relativ bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu 5 m auf.



Geltungsbereich (Luftbild: © 2016 LGLN)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RRP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen

raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumanprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Georgsmarienhütte als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

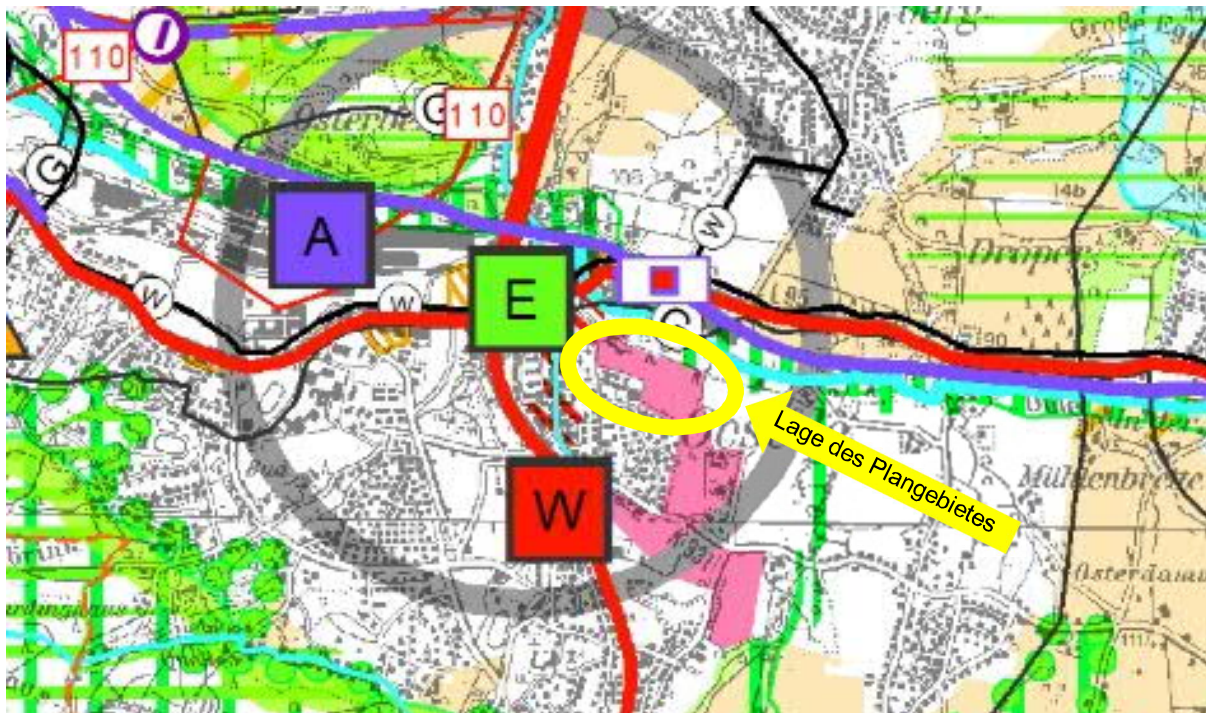
Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden (s. Pkt. 3.2.1 02 LROP). Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (s. Pkt. 3.2.1 03 LROP). Als Orientierungswert zur Wahrung der Wald(rand)funktionen wird ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet genannt, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zu Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 für den Landkreis Osnabrück mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 sollen bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Osnabrück die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (s. Pkt. D 1.2 01 RROP).

Die Stadt Georgsmarienhütte gehört zum Ordnungsraum des Landkreises Osnabrück. Hierin ist die Leistungsfähigkeit der Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Im Ordnungsraum ist das Schwergewicht der künftigen Entwicklung auf die qualitative Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Umweltbedingungen zu legen (s. Pkt. D 1.4 01-03 RROP).

Gemäß RROP 2004 hat die Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrums und damit zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Georgsmarienhütte ist zudem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft, da sich die besonderen, vielfältigen Vorteile einer schwerpunktmäßigen Entwicklung für die Wirtschaft, Bevölkerung und Allgemeinheit erst ab einer gewissen Größenordnung der Siedlung in vollem Maße entfalten. Die schwerpunktmäßige Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten erfolgt an geeigneten Standorten innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion. Bei der Wahl der Standorte ist besonders zu beachten, dass die daraus folgende städtebauliche Entwicklung auf die Standorte zentraler Einrichtungen auszurichten ist (s. Pkt. 1.6 01-02 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2004 wird der derzeit noch unbebaute Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt. In ihnen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Siedlungsentwicklung, die neben Wohnsiedlungen auch gewerbliche Einrichtungen umfasst, ist im Ordnungsraum Osnabrück vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten (s. Pkt. D 1.5 04 RROP). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse ist die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden so zu gestalten und weiterzuentwickeln, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete ist auf eine ausreichende landschaftsgerechte Eingrünung Wert zu legen. Bei einer Siedlungsentwicklung in waldarmen Gebieten sind Erstaufforstungen als Kompensation anzustreben (s.

Pkt. D 1.5 07 RROP). Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken (s. Pkt. D 1.5 08 RROP). Die Innenentwicklung der Gemeinden ist vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben (s. Pkt. D 1.5 09 RROP).

Gemäß RROP 2004 kommt im Landkreis Osnabrück dem Wald als wichtiges raumbedeutsames Landschafts- und Lebenselement eine große Bedeutung zu. Auf seine Erhaltung, Pflege und Entwicklung und auf die Vergrößerung der Waldfläche ist daher bei allen Planungen und Maßnahmen hinzuwirken. Die in ihrer Bedeutung zukünftig weiter zunehmenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind grundsätzlich gleichrangig und auf der gesamten Waldfläche gleichzeitig zu erfüllen. Bebauungen und störende Nutzungen sollen zum Waldrand einen ausreichenden Abstand einhalten. Unvermeidbare Umwandlungen von Wald in eine andere Nutzungsart sind durch Ersatzaufforstungen auszugleichen, die in ihrer ökologischen und ökonomischen Bedeutung gleichwertig, d. h. in gleichem Maße zur Erfüllung der Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen geeignet sind (s. Pkt. 3.3 01-02+06 RROP).

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 werden das Areal der bestehenden Michaelisschule und der Sporthalle sowie daran in östliche Richtung angrenzende, einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegende, Flächen überplant. Ziel der Stadt Georgsmarienhütte ist es, für die Michaelisschule östlich der zu erhaltenen Sporthalle einen Neubau, unter Maßgabe der aktuellen Anforderungen für eine 4-zügige Grundschule, zu realisieren. Der Altstandort der Schule soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Darüber hinaus sollen östlich des neuen Schulstandortes verbleibende Flächen ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden. Der Wald im Osten des Geltungsbereiches soll in die Planung eingebunden und erhalten werden. Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs für den Neubau der Michaelisschule kann auf eine Inanspruchnahme von Freiräumen nicht gänzlich verzichtet werden. Die für die Planung erforderlichen Flächen liegen zentrumsnah und schließen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird damit vermieden. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst zum einen bereits baulich genutzte Flächen und zum anderen eine im RROP als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung ausgewiesene Fläche. Mit dem Neubau und der gleichzeitigen Erweiterung der Michaelisschule werden Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Zudem werden mit der Planung von Wohngebieten dringend benötigte Wohnstätten innerstadtnah entwickelt.

Der Waldbestand innerhalb des Plangebietes wird erhalten. Damit wird dem Ziel entsprochen, den Nutzen und die Bedeutung des Waldes zu erhalten und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung zu sichern. Der im LROP genannte Orientierungswert von 100 m Abstand von Bebauung zum Waldrand kann bei der dargestellten Flächennutzung nicht immer eingehalten werden, um nicht noch weitere Freiräume beanspruchen zu müssen. Mit der Festsetzung der Bauflächen/-grenzen wird ein, aus städtebaulicher Sicht, zur Gefahrenabwehr ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Wald eingehalten. Dabei werden ebenso ökologische Gesichtspunkte sowie eine zukünftige Waldbewirtschaftung berücksichtigt.

Insgesamt berücksichtigen die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame F-Plan der Stadt Georgsmarienhütte stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Turnhalle“, als Spiel- und Bolzplatz sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes mit Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht gegeben. Die Stadt Georgsmarienhütte führt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung werden die Darstellungen der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Wald geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dieser geänderten Darstellung entsprechen, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen wird.

4.3 Bebauungsplan (B-Plan)

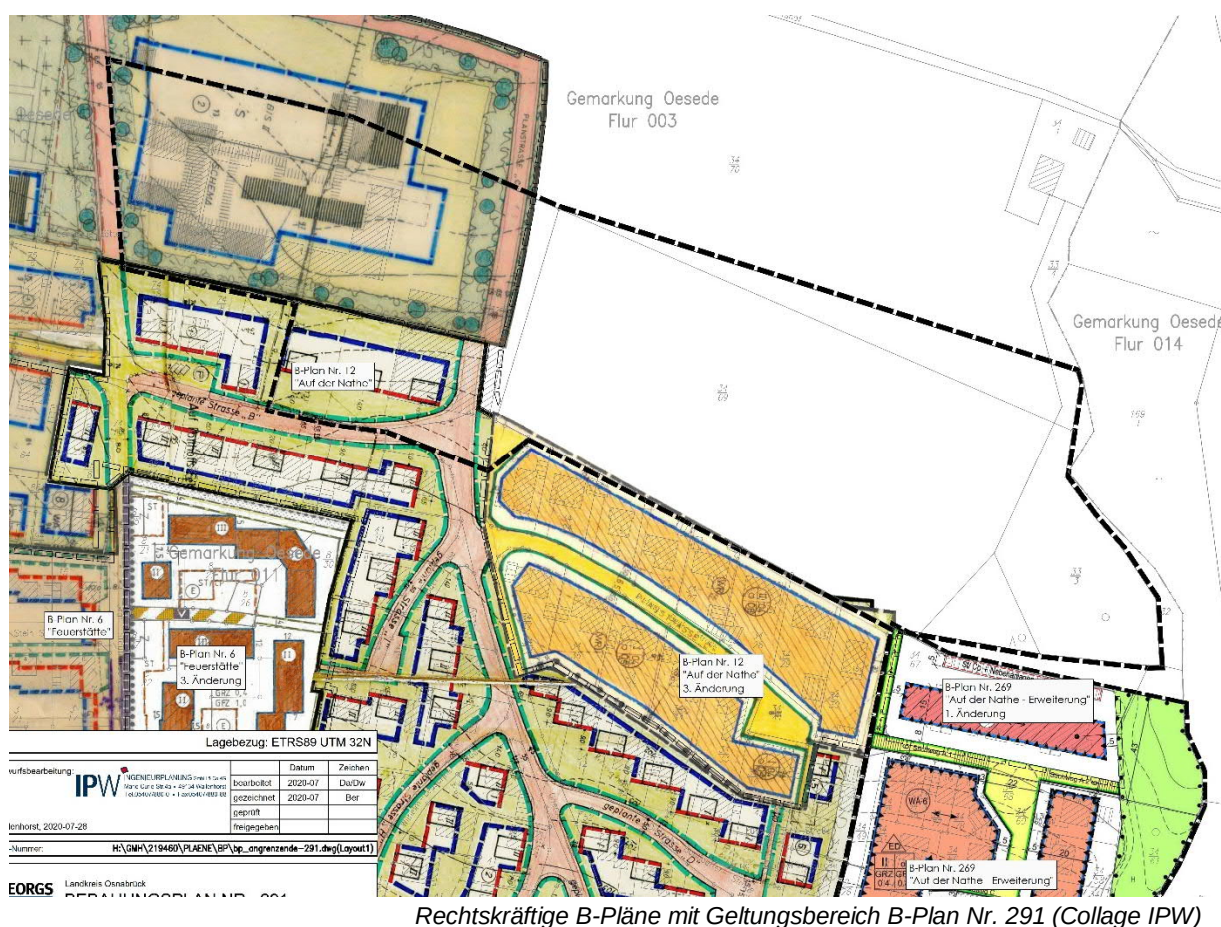
Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gibt es bisher keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne.

Der seit 1967 rechtskräftige B-Plan Nr. 17 „Auf der Nathe Nord“ umfasst einen Teil des Siedlungsbereiches westlich der „Graf-Stauffenberg-Straße“, das Friedhofsgelände sowie den derzeitigen Standort der Michaelisschule, der mit dem B-Plan Nr. 291 überplant wird. Im B-Plan Nr. 17 sind für den zu überplanenden Bereich eine Sonderbaufläche für die Errichtung eines Schulzentrums (GRZ 0,3, GFZ 0,6, II als Höchstmaß, o) sowie Planstraßen und öffentliche Grünflächen mit Einzelbäumen festgesetzt.

Der seit 1964 rechtskräftige B-Plan Nr. 12 „Auf der Nathe“ umfasst einen großen Teil des Siedlungsbereiches östlich der „Graf-Stauffenberg-Straße“ und grenzt damit im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 291 an. Der Bereich südlich der Michaelisschule mit Sporthalle wird dabei überplant. Hier setzt der B-Plan Nr. 12 ein reines Wohngebiet (GRZ 0,3, GFZ 0,3, I als Höchstmaß bzw. zwingend, o) sowie Planstraßen und einen öffentlichen Parkplatz fest. Im Übrigen, unmittelbar angrenzenden Bereich, setzt der B-Plan Nr. 12 / 3. Änd. reine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II als Höchstmaß, o) sowie Planstraßen fest.

Östlich an den B-Plan Nr. 12 mit Änderungen schließt sich der seit 2015 rechtskräftige B-Plan Nr. 269 „Auf der Nathe - Erweiterung“ mit 1. Änderung an und grenzt damit ebenfalls nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 291 an. Im B-Plan Nr. 269 sind allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II zwingend, GH max. 9,50 m, Firstrichtung, passive Schallschutzmaßnahmen) sowie Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radwege, öffentliche Grünfläche mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind örtliche Bauvorschriften zur

Bepflanzung der Grundstücke, zu Vorgärten und zu Einfriedungen in den B-Plan integriert worden.



5 Städtebauliches Planungsziel

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.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um der anhaltend hohen Nachfrage an neuen Wohnbaugrundstücken in Georgsmarienhütte, Stadtteil Oesede, nachkommen zu können und eine effektive Nachverdichtung zu erreichen,

werden im westlichen und östlichen Teil des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Bis auf die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind alle gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erfolgt, da diese z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen im Umfeld zum Plangebiet zulässig und z. T. bereits vorhanden. Darüber hinaus soll innerhalb des Plangebietes hauptsächlich familiengerechter Wohnraum ermöglicht werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches, zwischen dem neuen Schulstandort und der Waldfläche, soll mit Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhausbauung entwickelt werden. Im westlichen Teil (ehemaliger Schulstandort) ist dagegen auch eine Mehrfamilienhausbauung mit max. 8 Wohnungen pro Einzelhaus möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die allgemeinen Wohngebiete zu 60 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Georgsmarienhütte zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der Plangebietsfläche realisieren zu können. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (40 % der jeweiligen Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung der Wohngebiete sichergestellt.

Um zu gewährleisten, dass sich im östlichen Wohngebiet ein Siedlungsbereich mit ausschließlich Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung in maximal zweigeschossiger Bauweise entwickelt, ist als Höhenmaß für diesen Bereich eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im westlichen Wohngebiet soll auch eine Mehrfamilienhausbauung ermöglicht werden. Daher ist hier eine abgestufte zwingende 2- und 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit die Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen, wird zusätzlich eine Firsthöhe von max. 9 m, 9,5 m bzw. 12 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes begrenzt und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die Umgebung gesichert.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in weiten Teilen von Georgsmarienhütte üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete sind die Baufenster so festgesetzt, dass sich die Lage der Bebauung in die Umgebung einfügt bzw. das städtebauliche Planungsziel realisiert wird.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Inmitten des Geltungsbereiches befindet sich die Sporthalle. Östlich daran anschließend soll der neue Standort der Michaelisschule entstehen. Für diesen Gesamtkomplex wird entsprechend des Nutzungszwecks im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit wird der Standort für den öffentlichen Bedarf langfristig gesichert.

Für Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB müssen nicht zwingend weitere Festsetzungen getroffen werden. Es ist ausreichend die exakte Zweckbestimmung (z. B. Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), wie im Bebauungsplan erfolgt, zu definieren (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 2014). Gemäß Kommentar zum BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) *„genügt die Festsetzung nach Nr. 5 den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Art der baulichen Nutzung iSd § 30 (1)“*.

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.

Zudem handelt es sich um städtische Gebäude, bei denen die Stadt für die Gestaltung verantwortlich ist.

6.5 Verkehrsflächen / Erschließung

6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch zukünftig von der westlich verlaufenden Gemeindestraße „Carl-Stauffenberg-Straße“.

Von der „Carl-Stauffenberg-Straße“ wird innerhalb des Plangebietes, im nördlichen Randbereich, eine neue „Planstraße A“ in einer Ausbaubreite von 10 m festgesetzt. Diese dient der Erschließung bis hin zum neuen Schulgelände, östliche der bestehenden Sporthallen. Hier mündet sie in einer Wendeanlage, der 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 Ringschließung bzw.

einem Stichweg zur Erschließung einzelner Grundstücke im östlichen Wohngebiet fortgeführt. Die Erschließungsanlagen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Fuß- und Radweg

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.

Öffentliche Parkflächen

Südwestlich der vorhandenen Sporthalle existiert bereits eine Parkplatzfläche, die über die südlich verlaufenden Gemeindestraßen „Feuerstätte“ bzw. „Karl-Goerdeler-Straße“ erschlossen ist. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um sie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden zukünftig innerhalb des Plangebietes weitere „Öffentliche Parkflächen“ festgesetzt, um den zusätzlichen ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Neubau und der Erweiterung der Michaelisschule sowie der Entwicklung der Wohngebiete (u. a. Besucher) zu regeln/organisieren.

6.6 Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen

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.

6.7 Fläche für Wald

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

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 8.905 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 5.936 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (782) • Nettobauland - Fläche für den Gemeinbedarf 15.493 • Straßenverkehrsflächen 5.481 • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon 2.927 - o Öffentliche Parkfläche 2.239 - o Fuß- und Radweg 688 • Öffentliche Grünfläche / Fläche zum Erhalt von Bäumen 1.779 • Fläche für Wald 4.763	
Summe	45.014

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 291 „Michaelisschule“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

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 Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen untersagt. Der sogenannte „Schottergarten“ findet in der Literatur eine entsprechende Definition. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: *„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

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

Zu widerhandlungen werden mit einem Bußgeld geahndet, um den gestalterischen Vorschriften die gewünschte Gewichtung zu verleihen.

9 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 291 wird für einen Teilbereich (Bereich östlich der vorhandenen Sporthalle) die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene und entsprechend zu ergänzende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Diese ist von seiner Leistungsfähigkeit her geeignet, auch das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - soweit möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

10 Immissionsschutz

Wird -soweit erforderlich- bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als Bestandteil dieser 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 (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.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Georgsmarienhütte ausgegangen. Das Plangebiet unterliegt bereits teilweise einer baulichen Nutzung. Die vorhandene Waldfläche und soweit möglich der Gehölzbestand werden erhalten und in die Planungen integriert.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind derzeit nicht bekannt.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale vorhanden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 291 „Michaelisschule“ hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Georgsmarienhütte, __.__.____

.....
Bürgermeisterin