Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt

Verfasser/in: Britta Sydekum

Vorlage Nr. BV/273/2021
Datum: 02.11.2021

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. 107 "Ortskern Oesede-Ost" - 3. Änderung Entwurfsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Ortskern Oesede – Ost“ 3. Änderung samt Begründung wird beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107 „Ortskern Oesede – Ost“ 1. Änderung zu ändern (siehe BV/186/2020). Ziel dieser Änderung ist, neben einer Neubebauung entlang der Oeseder Straße, die für sich genommen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Oeseder Straße 111 eine Wohnbebauung mit insgesamt 3 Wohngeschossen zu realisieren. Dieses Vorhaben steht nicht im Einklang mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung), ist aber aus städtebaulicher Sicht durchaus mit den Zielen der Stadt Georgsmarienhütte zur Entwicklung und Attraktivierung der „Oeseder Straße“ vereinbar.

Bisweilen war der Änderungsbereich vollständig als Kerngebiet festgesetzt. Die Möglichkeiten einer entsprechenden Ausnutzung, die die Festsetzung eines Kerngebietes bieten, wurden für den betroffenen Bereich bislang jedoch nicht ergriffen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur ist dies auch zukünftig nicht zu erwarten. Mit einer erneuten Änderung dieses Bereiches sollen die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt und lediglich für die erste Bauzeile entlang der „Oeseder Straße“ ein Kerngebiet festgesetzt werden. Eine Wohnnutzung ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier eine effektive

Nachverdichtung zu erreichen. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsbesatz entlang der „Oeseder Straße“ werden durch diese Änderung nicht erwartet.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede – Ost“ erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt dann vor, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Daraus muss die Erhaltung, die Erneuerung, die Fortentwicklung, die Anpassung oder der Umbau von vorhandenen Ortsteilen folgen. Maßgeblich ist unter anderem die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen innerhalb eines Wohnquartiers. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im Änderungsbereich weit unterhalb von 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Die Verwaltung schlägt vor, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der vorgestellten Planungen durchzuführen.

Die Entwürfe zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede – Ost (Bebauungsplan und Begründung) liegen der Beschlussvorlage bei.

Finanzielle Auswirkungen:
Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

B-Plan Nr.107 Ortskern Oesede-Ost 3. Änderung Begründung
B-Plan Nr.107 Ortskern Oesede-Ost 3. Änderung Entwurfsplan
B-Plan Nr.107 Ortskern Oesede-Ost 3. Änderung Entwurfsplan in DinA4 / DinA3