

**3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“**



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13a i. V. m.

§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 221144

Datum: 2021-10-28

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	4
5	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubarer / nicht überbaubarer Bereich, Stellung baulicher Anlagen	6
5.4	Gehrecht	7
6	Städtebauliche Daten.....	7
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	7
8	Erschließung	8
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
8.2	Technische Erschließung	8
9	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	8
10	Klimaschutz / Klimawandel.....	9
11	Abschließende Erläuterungen.....	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	10

ANLAGEN

- Berichtigung des F-Planes, IPW Sept. 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2021-10-28

Proj.-Nr.: 221144

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, für einen aktuell als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich im Zentrum des Stadtteils Oesede die Nutzungsart entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten in allgemeines Wohngebiet zu ändern. Gleichzeitig soll damit eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ ist seit 1983 rechtskräftig, die 1. Änderung seit 1999. Hierin wurden im Zentrum von Oesede, östlich der „Oeseder Straße“ Kerngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die gemäß Ursprungsplan nutzbaren Bauflächen sind vollständig bebaut. 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.

Ziel der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 ist es, neben einer Neubebauung entlang der „Oeseder Straße“, die für sich genommen die Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung) einhält, im rückwärtigen Bereich 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte sind die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat daher in seiner Sitzung am 25.11.2020 beschlossen, für einen Teilbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Es besteht keine allgemeine Kompensationspflicht.

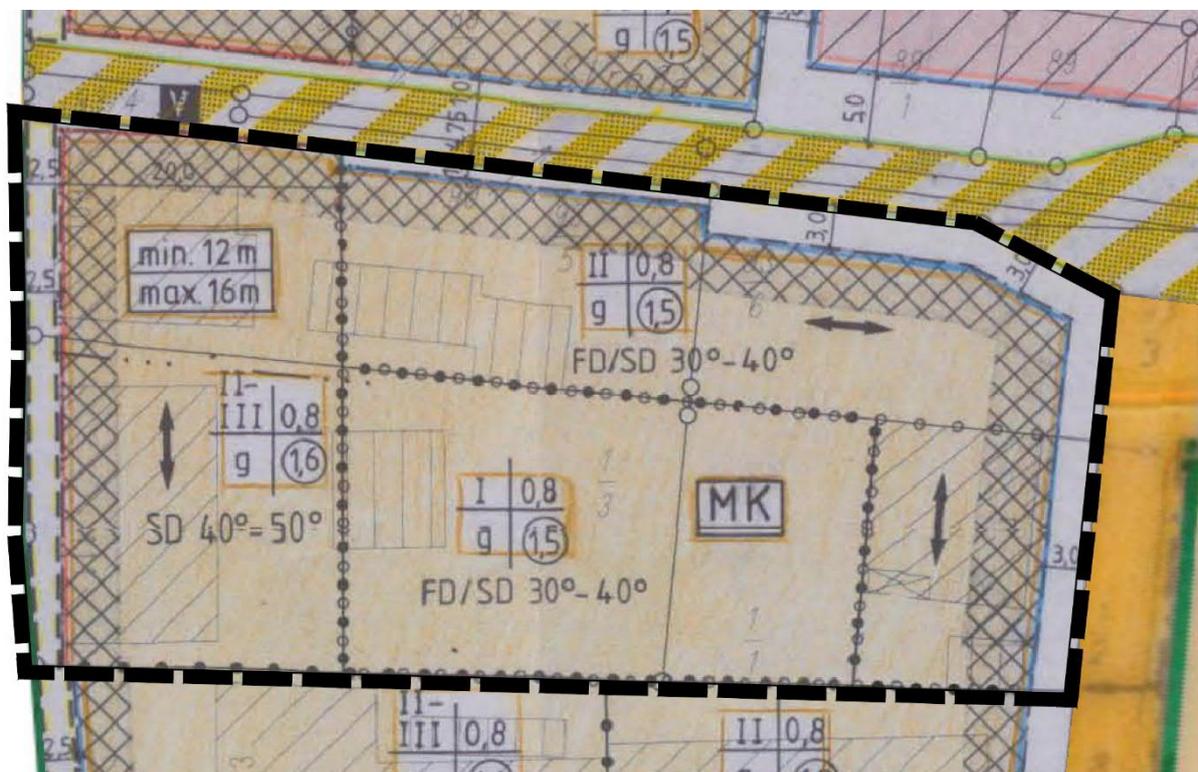
Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zu 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 0,3 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum des Stadtteils Oesede der Stadt Georgsmarienhütte. Er umfasst mehrere Flurstücke der Flur 10 und 11 in der Gemarkung Oesede, östlich der „Oeseder Straße“. Der Änderungsbereich ist Teil eines bestehenden und bereits bebauten Wohn- und Geschäftsbereiches. Die Grundstücke sind relativ dicht bebaut und weisen nur geringe Freiflächen auf. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Auch die Bereiche der näheren Umgebung sind entsprechend geprägt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ ist seit dem 15.04.1999 rechtskräftig (Ursprungsplan). Mit der 3. Änderung wird der Geltungsbereich teilweise überplant.

Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (GRZ 0,8, GFZ 1,6/1,5, max. zulässige Vollgeschosse I/II/II-III, Firsthöhe mind. 12 m u. max. 16 m, geschlossene Bauweise, SD 40°-50°/FD/SD 30°-40°, Stellung baul. Anlagen) festgesetzt.



Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 107 mit 1. Änderung

Zusätzlich wurden folgende Regelungen getroffen:

- Ausnahmsweise Zulässigkeit „allgemeiner“ Wohnnutzung
- Ausschluss von Tankstellen und Großgaragen
- nur genehmigungsfreie Nebenanlagen außerhalb der Baufenster
- passiver Schallschutz
- Anpflanzung von Bäumen
- Örtliche Bauvorschrift zu Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten/-einschnitte, Fassaden, Einfriedungen, Begrünung und Leitungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. BPÄ Nr. 107) für den Änderungsbereich außer Kraft.

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Seit 1983 und somit seit 37 Jahren besteht die Festsetzung eines Kerngebietes für die Flächen des Änderungsbereiches. Die Möglichkeiten einer entsprechenden Ausnutzung, die diese Festsetzungen bieten, wurden bislang 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 „allgemeine“ Wohnnutzung soll hier ausgeschlossen werden. 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. Bei einer verdichteten Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine deutliche Belebung der „Oeseder Straße“ durch die Anlieger zu erwarten, da diese erfahrungsgemäß im direkten Wohnumfeld auch die ansässigen Einzelhändler frequentieren. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Maßnahme im südlichen Bereich der „Oeseder Straße“ auch außerhalb der Öffnungszeiten eine gewisse Belebung erfolgt und somit insgesamt die Attraktivität des Standortes steigt. Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Stadt Georgsmarienhütte die private Initiative, die eine Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel hat.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“*.

Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches östlich der „Oeseder Straße“ durch Änderung der Nutzungsart ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

5 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche wird statt Kerngebiet zukünftig ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen und eine effektive Nachverdichtung erreicht werden.

Bis auf 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. Eine Ansiedlung im verdichteten Zentrum von Oesede und zudem auf rückwärtigen Grundstücksbereichen wird aus städtebaulicher Sicht für nicht zielführend erachtet. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen von Georgsmarienhütte zulässig und z. T. bereits vorhanden.

Kerngebiet

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie des tatsächlichen Bestands wird für die erste Bauzeile entlang der „Oeseder Straße“ auch zukünftig ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Zukünftig sind im Plangebiet sonstige Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie davon abweichende Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind innerhalb des Kerngebietes auch zukünftig ausgeschlossen. Erforderliche, objektgebundene Stellplatzanlagen, Kellergaragen und Parkdecks sind weiterhin zulässig.

Darüber hinaus werden zukünftig innerhalb des Plangebietes auch Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen. Das Kerngebiet schließt unmittelbar an Gebiete an, welche durch Wohnnutzung geprägt sind. Zudem befindet es sich im näheren Umfeld zum Stadtzentrum. Derartige Randsituationen sind tendenziell interessant als Standorte für Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Discotheken aber auch Sex-Shops. Insbesondere das Besucherverhalten bei Vergnügungsstätten ist i. d. R. nicht zu unterbinden und mit Störungen des Umfelds in den Abend- und Nachtstunden verbunden. Hinzu kommen aggressive Präsentationen und Schaufensterauslagen, die einen negativen Einfluss auf die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen ausüben können. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. Sex-Shops in diesem Bereich hätte somit unweigerlich erhebliche Gefährdungen der Wohnfunktion zur Folge. Es wäre eine Qualitätsabsenkung der benachbarten allgemeinen Wohn- und Mischgebiete zu erwarten, insbesondere in den Bereichen des älteren Geschosswohnungsbaus, mit der Folge nachhaltiger Schädigungen der hier noch vorzufindenden zentrumsnahen Wohnattraktivität. Somit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops in diesem begrenzten Bereich rechtfertigen.

Das Kerngebiet dient auch unter Berücksichtigung dieser Bebauungsplanänderung in seiner Gesamtheit vorwiegend der Unterbringung zentrumstypischer Nutzungen, sodass die Gebiets-typik gewahrt bleibt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Firsthöhe (FH) getroffen. Die Festsetzungen zum Kerngebiet werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Für den rückwärtigen Bereich wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher waren die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen.

Für das Kerngebiet (MK) wird demnach auch zukünftig eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit liegt die GRZ unterhalb des Orientierungswerts für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es wird ein Versiegelungsgrad von 80 % ermöglicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zukünftig eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch die Grundstücke im Ortskern von Georgsmarienhütte optimal ausgenutzt werden können. Als Höhenmaß ist für das MK weiterhin eine mindestens 2-geschossige und maximal 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Firsthöhe wird dabei mit mindestens 12 m und maximal 16 m vorgegeben. Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Erschließungsstraße gebildet. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 begrenzt. Damit kann das Bauvolumen abschließend bestimmen werden.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 60 % bzw. 80 % versiegelt werden. Damit wird eine teilweise sehr 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 % bzw. 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebiets sichergestellt. Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen wird für das WA eine zwingende 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird dabei mit 0,8 vorgegeben.

Die Ausnahmen in Bezug auf die Anrechnung von Garagengeschossen (Kellergarage) und Parkdecks auf die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ sowie von Dachgeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

5.3 Bauweise, überbaubarer / nicht überbaubarer Bereich, Stellung baulicher Anlagen

Für das Kerngebiet (MK) wird die geschlossen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um hier auch weiterhin einen durchgängigen Bauungsverlauf zu gewährleisten.

Für den rückwärtigen Bereich, das allgemeine Wohngebiet, wird dagegen eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

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

Darüber hinaus sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen und Nebenanlagen vertikal einzugrünen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die unmittelbar angrenzenden Gemeindestraßen „Oeseder Straße“ im Westen und „Lichtenbergstraße“ im Osten erschlossen.

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der jeweiligen Grundstücksflächen erfolgt von der jeweils angrenzenden Gemeindestraße aus über das jeweilige Vorderliegergrundstück. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

8.2 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Georgsmarienhütte ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 ist es, durch Änderung der Nutzungsart für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen.

Da es sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und alle Voraussetzungen erfüllt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann in diesem Zusammenhang abgesehen werden.

Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden nicht berührt. Die überbaubaren Flächen und der maximal zulässige

Überbauungsgrad erhöhen sich nicht. Insgesamt ergibt sich durch die 3. Änderung kein ergänzender Ausgleichsbedarf.



Geltungsbereich (Luftbild: © 2016 LGLN)

Um dem Artenschutz bei zukünftigen Bauvorhaben gerecht zu werden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Inkrafttreten der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 auch für alle nachgeschalteten Bauantrags- und Genehmigungsebenen.

Abschließend ist anzumerken, dass die Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung dieser bereits bestehenden Bauflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

10 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 Siedlungsbereich von Georgsmarienhütte ausgegangen. Das Plagebiet unterliegt bereits einer baulichen Nutzung.

11 Abschließende Erläuterungen

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Änderung der Nutzungsart entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten handelt, können Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgeschlossen werden.

Altlasten, Kampfmittel, Bau-/Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Information zum Vorkommen von Altablagerungen oder Altstandorten, einer Kampfmittelbelastung oder von Bodendenkmalen vor.

Baudenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“ hat dem Rat der Stadt Georgsmarienhütte beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____ vorgelegen.

Georgsmarienhütte, _____.____

.....
Bürgermeister/in