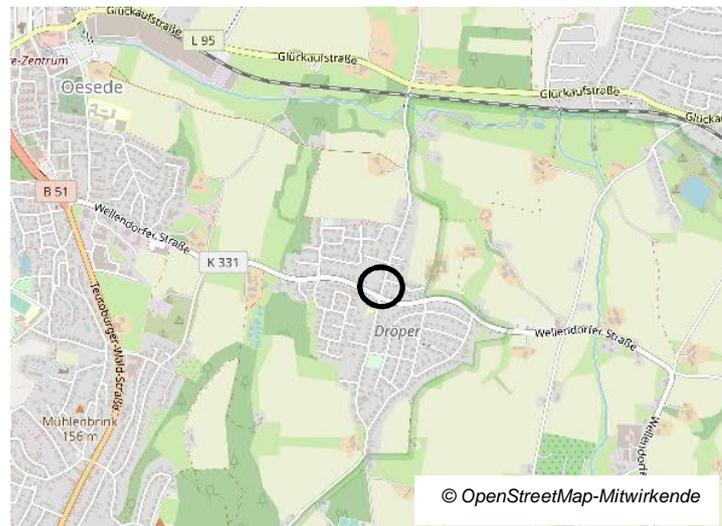


**Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“**



**Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

im Verfahren nach § 13a BauGB

**Satzungsvorlage**

Projektnummer: 222109

Datum: 2023-07-27

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Hochwasserschutz .....	7
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) .....	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, überbaubarer / nicht überbaubarer Bereich .....	12
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik .....	12
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>14</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
9.2	Technische Erschließung .....	14
<b>10</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel.....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>17</b>

#### ANLAGEN

- Berichtigung des F-Planes, IPW Apr. 2022
- Artenschutzbeitrag, IPW Jan. 2023
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung inkl. Versickerungsnachweis, IPW Sept. 2022
  
- Artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle, Dense & Lorenz Dez. 2022

#### Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich IV - Stadtplanung der Stadtverwaltung Georgsmarienhütte, Oeseder Straße 85, 49124 Georgsmarienhütte während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

---

#### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-07-27

Proj.-Nr.: 222109

**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 zentral gelegenen Bereich im Ortsteil Dröper eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Der Bereich wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile“. Für die Nachverdichtung und dem konkret geplanten Bau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie von Reihenhäusern wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierdurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und eine neue Ortsmitte entstehen.

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

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 296 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 Geltungsbereich weit unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat daher in seiner Sitzung am 27.10.2021 beschlossen den B-Plan Nr. 296 „Dröper Mitte“ 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 25.04.2023 bis einschließlich 25.05.2023 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.

Aus der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Darin wurden insbesondere die Themen Bürgersteig-Verbreiterung, Gefahrenpunkt für Fußgänger, Verlegung Straßenlaterne, Parksituation im Bereich Heinrich-Schmedt-Straße - Halteverbot, Höhe Einfriedungen, Baumpflanzungen) angesprochen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes können jedoch Festsetzungen nur für das Plangebiet / den Geltungsbereich getroffen werden. Die angrenzenden Straßen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Verlegung einer Straßenlaterne bzw. die Ausweisung eines Halteverbots könnten -aufgrund fehlender Rechts-

grundlage- auch nicht im Rahmen einer Bauleitplanung geregelt werden. Aufgrund der Grundstücksgröße und beabsichtigten Bebauung stehen Flächen für eine mögliche Verbreiterung des Bürgersteigs nicht zur Verfügung. Die Stadt geht jedoch durch die Neuplanungen und Umgestaltung innerhalb des Plangebietes von einer wesentlichen Verbesserung gegenüber dem Altbestand aus (Abstand Bebauung zur Straße, Sichtverhältnisse). Bei widerrechtlich bzw. verkehrsbehindernd abgestellten Fahrzeugen handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten, die -aufgrund fehlender Rechtsgrundlage- nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden können. Die max. Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich ist im Bebauungsplan geregelt. Auf eine zusätzliche Vorgabe für die Anpflanzung von Bäumen verzichtet die Stadt Georgsmarienhütte im Sinne einer effektiven Nachverdichtung. Die Stadt Georgsmarienhütte hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen des B-Planes Nr. 296 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Georgsmarienhütte geäußert. Vom Landkreis Osnabrück wurden Hinweise zu den Themen Gebietscharakter urbanes Gebiet, Rechtsgrundlagen in den textlichen Festsetzungen, Pflanzliste, Erschließung der rückwärtigen Bereiche, archäologische Denkmalpflege, wasserdurchlässige Materialien für Erschließungsanlagen sowie Fledermaus-/Brutvogelkartierung. Auf die Vorgabe von wasserdurchlässigen Materialien für Erschließungsanlagen verzichtet die Stadt vor dem Hintergrund der Ausführungen und Berechnungen in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung und der hieraus resultierenden Festsetzung zur Oberflächenentwässerung. Eine Fledermaus-/Brutvogelkartierung wurde bereits -in Abstimmung mit der uNB- durchgeführt, daher findet auch diese Anregung keine Berücksichtigung. Die übrigen Hinweise wurden durch redaktionelle Korrektur bzw. nachrichtlich Aufnahme berücksichtigt.

Insgesamt haben sich damit aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen für den Entwurf des B-Planes Nr. 296 ergeben.

### **3 Geltungsbereich / Bestand**

Der etwa 0,3 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum des Ortsteils Dröper der Stadt Georgsmarienhütte. Er umfasst das Flurstück 121/10 der Flur 14 in der Gemarkung Oesede im Kreuzungsbereich Wellendorfer Straße / Heinrich-Schmedt-Straße.

Im Bereich Ecke Wellendorfer Straße / Heinrich-Schmedt-Straße befindet sich ein weitgehend leerstehendes und abgängiges Wohn-/Geschäftshaus mit Nebengebäuden. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird gärtnerisch genutzt. In den angrenzenden Bereichen überwiegt die Wohnnutzung. Die Grundstücke sind entsprechend geprägt und die Freibereiche werden ebenfalls gärtnerisch genutzt.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 296

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

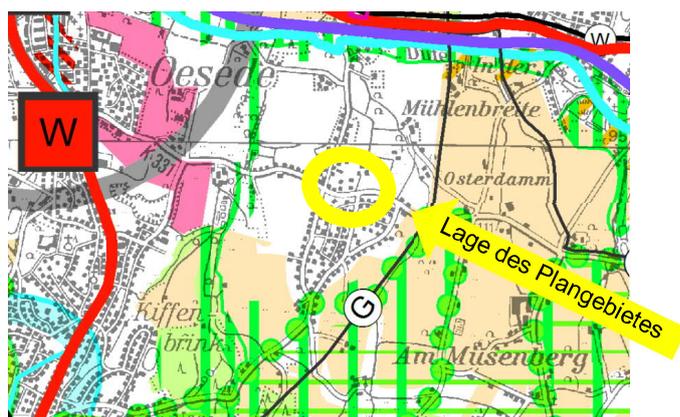
#### Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2022) 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 Raumansprüche 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).

### 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 OS 2004

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2004 sind keine das Plangebiet überlagernde Zielsetzungen dargestellt.

## Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 wird der Ortskern von Dröper neu gefasst und eine Neubebauung und Nachverdichtung ermöglicht. Durch die Planung werden keine weiteren Freiräume in Anspruch genommen. Mit der konkreten Planung eines Wohn-/Geschäftshauses sowie von Reihenhäusern wird dringend benötigter Wohnraum entwickelt und darüber hinaus Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Insgesamt berücksichtigen die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

### 4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar (s. Anlage). Mit der Festsetzung von urbanem Gebiet wird von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

#### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der Anlage zu entnehmen. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 296 den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

### 4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Osten, östlich der Heinrich-Schmedt-Straße, schließt sich der Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 16 „Lehmheide“** mit 3. Änderung aus dem Jahr 1980 an. Dieser setzt Kleinsiedlungsgebiete, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest. Im Süden, südlich der Wellendorfer Straße, schließt sich der Geltungsbereich des seit 2006 rechtskräftigen **B-Planes Nr. 238 „Dröper - West“** an. Dieser setzt allgemeine Wohngebiete fest.



Übersicht B-Pläne (Bearbeitung/Collage d. IPW)

## 5 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Das betroffene Grundstück im Kreuzungsbereich Wellendorfer Straße / Heinrich-Schmedt-Straße wurde verkauft. Die vorhandenen Gebäude weisen einen maroden und abgängigen Zustand auf, so dass eine Sanierung nicht in Frage kommt. Der Gebäudebestand soll abgebrochen werden und durch ein neues Wohn-/Geschäftshaus ersetzt werden. Konkret ist im Eckbereich ein Mehrfamilienhaus kombiniert mit nicht störendem Gewerbe im Erdgeschoss geplant. Im rückwärtigen Bereich soll durch den Neubau von Reihenhäusern weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Mit der geplanten Maßnahme erfährt der zentrale Ortskern aus städtebaulicher Sicht eine erhebliche Aufwertung und wird insgesamt neugefasst. Der Entwurf sieht in dem neuen Wohn-/Geschäftshaus drei Bereiche für gewerbliche Nutzungen vor, so dass neben dem bereits ansässigen Bäcker die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender besteht.

Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Stadt Georgsmarienhütte die private Initiative, die eine Wiedernutzbarmachung von Bestandsflächen bzw. Aktivierung von Baulücken zum Ziel hat und der Nachverdichtung im zentralen Ortskernbereich dient.

Nach § 1 BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches im Zentrum von Dröper durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter 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 vollumfänglich Rechnung getragen.



Visualisierung Ansicht Süd-Ost (IGF Ingenieurgesellschaft mbH Ibbenbüren)



Visualisierung Ansicht Nord-West (IGF Ingenieurgesellschaft mbH Ibbenbüren)

## 6 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen und eine effektive Nacherdichtung erreicht werden. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich sind im WA ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die damit ausgeschlossenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfordern zumeist andere Bauformen, die sich in dem relativ begrenzten Grundstücksbereich nicht realisieren lassen würden. Zudem gehen sie in den meisten Fällen mit erheblichem Besucherverkehr einher. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen im Umfeld zum Plangebiet zulässig und z. T. auch bereits vorhanden (s. z. B. B-Plan Nr. 16 „Lehmheide“).

#### Urbanes Gebiet (MU)

Zur Entwicklung einer belebten, zentralen Ortsmitte durch den Ersatzneubau eines Wohn- und Geschäftshauses wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind alle gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet realisierbar. Die ausgeschlossenen Nutzungen erfordern zumeist andere Bauformen bzw. ge-

hen mit erheblichem Besucherverkehr einher, der in diesem zentralen Ortsbereich, in unmittelbarer Nähe zu einer Kreuzung, vermutlich zu Konflikten führen würde. Darüber hinaus sind die Nutzungen in anderen Siedlungsbereichen im Umfeld zum Plangebiet zulässig und tlw. auch bereits vorhanden (s. z. B. B-Plan Nr. 238 „Dröper West“).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere auch deshalb, weil das urbane Gebiet unmittelbar an Gebiete anschließt, welche durch Wohnnutzung geprägt sind. Zudem befindet es sich im zentralen Ortskern. 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 in diesem Bereich hätte somit unweigerlich erhebliche Gefährdungen der Wohnfunktion zur Folge. Es wäre eine Qualitätsabsenkung der benachbarten Wohngebiete zu erwarten, mit der Folge nachhaltiger Schädigungen der hier vorzufindenden Wohnattraktivität. Somit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem begrenzten Bereich rechtfertigen.

## 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 Firsthöhe (FH) getroffen.

Für das urbane Gebiet (MU) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit entspricht sie dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und es wird ein Versiegelungsgrad von 80 % ermöglicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das Grundstück im Ortskern von Dröper optimal ausgenutzt werden kann. Als Höhenmaß ist für das MU eine mögliche aber nicht zwingende 3-geschossige Bebauung verbunden mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 13,5 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Wellendorfer Straße in ihrem höchsten Punkt im Bereich des Grundstücks gebildet (111,70 m ü. NHN). Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) im rückwärtigen Bereich wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies 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 % versiegelt werden. Damit wird eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um insgesamt eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Dröper 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 des Wohngebiets sichergestellt. Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen, wird für das WA eine mögliche aber nicht zwingende 2-geschossige Bauweise verbunden mit einer max. zulässigen Firsthöhe von

10 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gebildet. Diese darf eine Höhe von 109,25 m ü. NHN nicht überschreiten.

### **6.3 Bauweise, überbaubarer / nicht überbaubarer Bereich**

Für das Plangebiet (MU u. WA) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind somit nur Gebäude < 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Die einzuhaltenden Abstände richten sich nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind so platziert, dass die geplanten Vorhaben realisierbar sind. Damit kann das städtebauliche Planungsziel -Neufassung einer Ortsmitte- realisiert werden.

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich und wird entsprechend festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass das Wasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist. Als Notüberlauf ist ein Anschluss an die umliegende Regenwasserkanalisation vorzusehen.

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück erfolgte eine konkrete Gebäudekontrolle mit Potenzialabschätzung und Potenzialbetroffenheitsanalyse für die Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar. Im Artenschutzbeitrag sind notwendige Maßnahmen zur Vorhabenrealisierung definiert, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt sind. Unter Beachtung dieser festgesetzten Maßnahme zur Baufeldräumung (außerhalb der Brutsaison) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Nisthilfen für den Star und die Mehlschwalbe) ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

### **6.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

Im Plangebiet sind bei Haupt- und Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb des Baufensters auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen

und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Von der Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Mit der Begrenzung der Solarmindestfläche auf 50 % der Bruttodachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Es wird aber gewährleistet, dass auf dem jeweiligen Dach ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung gestellt wird.

Eine größere Auslegung der Solarfläche, über die festgesetzte Solarmindestfläche hinaus, wird von der Stadt begrüßt.

Die festgesetzte Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Anstelle von Photovoltaikmodulen können ganz oder teilweise auch Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch wird den zukünftigen Grundstückeigentümern eine flexible Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht geboten. Die Solarmindestfläche kann somit anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden.

## 7 Städtebauliche Daten

<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	581
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	349
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	232
• Nettobauland - Urbanes Gebiet (MU), davon	2.270
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	1.816
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	454
<b>Summe</b>	<b>2.851</b>

## 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 296 „Dröper Mitte“.

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.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen geregelt.

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 sowie Fassaden von Nebenanlagen zu begrünen.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die unmittelbar angrenzende Wellendorfer Straße (K 331) im Süden und die Heinrich-Schmedt-Straße im Osten erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

### **9.2 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 grundsätzlich vorhanden.

#### **Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Wärme- 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. 296 wird für Teilbereiche 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 Aufstellung des B-Planes wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erarbeitet (IPW, s. Anlage). Darin wurde geprüft und aufgezeigt, in welcher Form das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet oder versickert werden kann. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann. Als Notüberlauf ist ein Anschluss an die umliegende Regenwasserkanalisation vorzusehen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sichergestellt werden.

### **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 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz**

Ziel der Aufstellung des B-Planes Nr. 296 ist es, für den zentralen Ortskernbereich von Dröper eine Neufassung und 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 aufgestellt 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 Aufstellung des B-Planes Nr. 296 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden lediglich in dem Maß berührt, dass zukünftig eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglicht wird. Der zukünftig zulässige Überbauungsgrad entspricht etwa dem, der schon vorhandenen Bebauung. Insofern ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung auszugehen. Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 296 kein ergänzender Ausgleichsbedarf.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 ein Artenschutzbeitrag erarbeitet (IPW, s. Anlage). Im Vorfeld erfolgte unter Berücksichtigung einer Erstbegehung und den daraus resultierenden Erkenntnissen und der bestehenden Biotoptypenausstattung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Ableitung und gutachterlicher Abschätzung des möglicherweise vorkommenden Artgruppen-/Artpotenzials artenschutzrechtlich relevanter Arten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse potenziell von dem Vorhaben betroffen und daher näher zu betrachten sind. Daraufhin wurde für die Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse eine konkrete Gebäudekontrolle mit Potenziallab-

schätzung und Potenzialbetroffenheitsanalyse durch eine fachkundige Person/Fledermauskundler durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzbeitrag zusammengefasst. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahme zur Baufeldräumung (außerhalb der Brut-saison) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Nisthilfen für den Star und die Mehlschwalbe) ist die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

Abschließend ist anzumerken, dass die Neufassung und Nachverdichtung dieses zentralen Ortskernbereichs auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

## 11 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 Plangebiet unterliegt bereits einer baulichen Nutzung. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, sind im Plangebiet zukünftig Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Fassaden von Nebenanlagen und Garagen zu dauerhaft begrünen.

## 12 Abschließende Erläuterungen

Städtebauliches Planungsziel ist die Neufassung und Nachverdichtung der zentralen Ortsmitte von Dröper. Damit wird keine grundsätzliche neue Nutzung zugelassen. Vielmehr wird konkret geregelt, welche Nutzungen in welchem Ausmaß zukünftig im Plangebiet zulässig sind. Zum einen soll die abgängige Bausubstanz durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Zum anderen ist darüber hinaus weiterer Wohnraum im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Insgesamt wird damit nicht von Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgegangen.

### **Altlasten, Kampfmittel, Baudenkmale**

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

Baudenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### **Bodendenkmale**

Der Planbereich ist mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei ange-troffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutz-gesetz).

### **13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_-\_\_-\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 296 „Dröper Mitte“ hat dem Rat der Stadt Georgs-marienhütte beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgelegen.

Georgsmarienhütte, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....

Bürgermeister/in