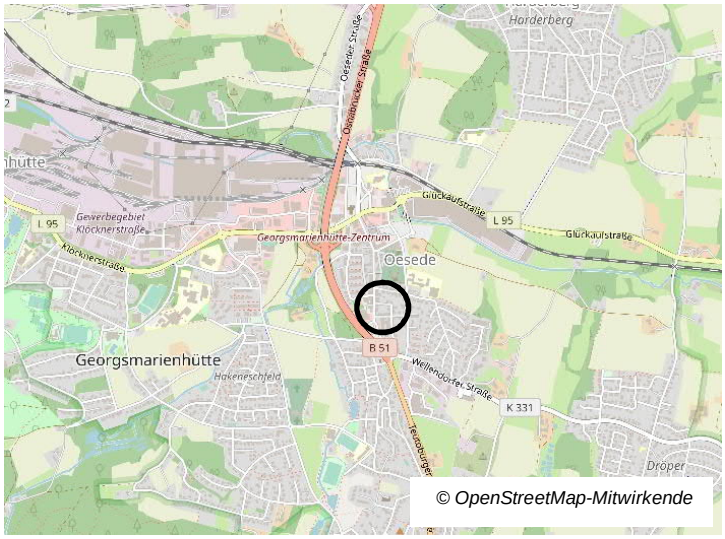
GEORGS MARIEN HUETTE

Landkreis Osnabrück

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



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsvorlage

Projektnummer: 221144
Datum: 2023-07-31

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 2

2 Verfahren / Abwägung 2

3 Geltungsbereich / Bestand 5

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung....6

5 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung....7

5.1 Art der baulichen Nutzung....7

5.2 Maß der baulichen Nutzung 7

5.3 Bauweise, überbaubarer / nicht überbaubarer Bereich, Stellung baulicher Anlagen .8

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....9

5.5 Gehrecht 9

6 Städtebauliche Daten....9

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift....10

8 Erschließung 10

8.1 Verkehrliche Erschließung....10

8.2 Technische Erschließung 10

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz 11

10 Klimaschutz / Klimawandel....12

11 Abschließende Erläuterungen....13

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk....13

ANLAGEN

- Berichtigung des F-Planes, IPW Sept. 2021
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, IPW Feb. 2023

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-07-31

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 urbanes Gebiet und 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 drei 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 für einen Teilbereich erforderlich (s. Anlage).

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 m^2. 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 29.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 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 Oberflächenentwässerung / Starkregenereignisse, Versiegelungsgrad, Stellplatzproblematik, Gebäudehöhen und Bauweise angesprochen. Es wird befürchtet, dass sich die derzeitige Situation in Bezug auf die Oberflächenentwässerung insbesondere bei Starkregenereignissen (überlasteter Kanal Aaron-Pelz-Weg) durch das geplante Vorhaben noch verschärft. Auch der mögliche Versiegelungsgrad wird in diesem Zusammenhang kritisiert. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Georgsmarienhütte GmbH liegt die Ursache für die Überschwemmungen bei Starkregen in einem Rückstau aus dem Kanalnetz der Graf-Staufenberg-Straße und steht somit nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Der geplante Versiegelungsgrad ist gewollt und erforderlich, um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Zur Klärung der Oberflächenentwässerung wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Lösungsansätzen erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Es wird sich um reinen Anliegerverkehr handeln, so dass ein Rückstau zur Oeseder Straße nicht erwartet wird. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten wurden grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechend einer effektiven Nachverdichtung angepasst. Sie wurden so gewählt, dass sich die Neubebauung dennoch in die Umgebung einfügt. Im rückwärtigen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einer möglichen aber nicht zwingenden Länge von 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Dies entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. 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 der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 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 wurde auf die Nähe zur B 51 und möglicher Schallimmissionen hingewiesen. Die Stadt Georgsmarienhütte hält die Durchführungen einer schalltechnischen Beurteilung nicht für erforderlich. Zwischen dem Plangebiet und der B 51 befinden sich weitere gemischte Nutzungen, zudem wird sich die Bebauung im Westen des Plangebietes lärmmindernd auf die geplante Wohnbebauung auswirken, so dass im vorliegenden Fall nicht von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an die B 51 auszugehen ist. Des Weiteren wurde angemerkt, dass die Belange des Klimaschutzes und der Klimaadaption nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Diesbezüglich wird die Begründung nachrichtlich um bereits festgesetzte Maßnahmen zum Klimaschutz ergänzt (Dach-/Fassadenbegrünung).
Von der unteren Wasserbehörde des Landkreises wurde ein Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gefordert. Dementsprechend wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem Lösungsansätze für die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erarbeitet wurden. Die Ergebnisse und Vorgaben werden im B-Plan ergänzt.

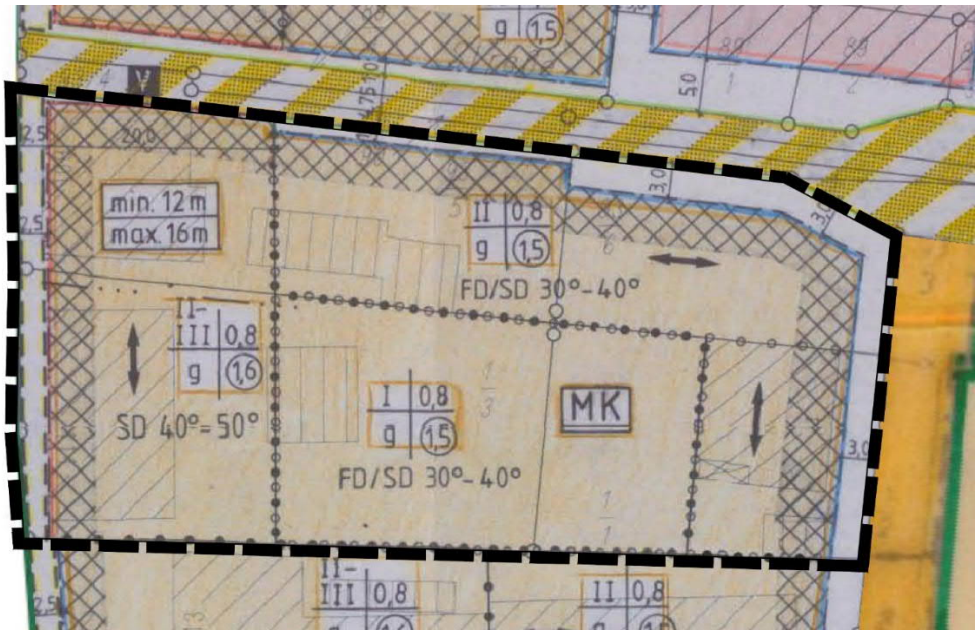
Darüber hinaus wird unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG NRW das Kerngebiet in ein urbanes Gebiet geändert. Damit soll dem Umstand vorgebeugt werden, dass die vorliegende 3. BPÄ Nr. 107 möglicherweise nicht rechtssicher ist. In dem Urteil heißt es: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 […] ist durch die textliche Festsetzung Nr. 1 im Kerngebiet generell Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Diese Regelung genereller Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses im Plangebiet entbehrt einer Rechtsgrundlage. Sie kann nicht auf die allein in Betracht kommende Regelung des § 7 BauNVO gestützt werden.“* (OVG NRW, Urteil vom 10.05.2019 - 7 A 1419/17 -, juris Rn. 51) Genau so liegt der Fall auch in der vorliegenden 3. BPÄ Nr. 107, da hier sonstiges Wohnen im gesamten MK oberhalb des EG zulässig ist.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wird gemäß § 4a (3) Satz 3 i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die erneute Auslegung/Beteiligung wurde gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB beschränkt auf die geänderten Aspekte. Die erneute öffentliche Auslegung wurde gemäß § 4a (3) BauGB vom 25.04.2023 bis einschließlich 25.05.2023 durchgeführt. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.
Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurden Bedenken bezüglich der grundsätzlichen Festsetzungen des gesamten Planbereiches vorgebracht (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise). Eine Beschränkung auf die geänderten oder ergänzten Teile erfolgte nicht und es wurde gebeten die Anregungen und Bedenken vollständig in die Abwägung einzustellen. Aus Sicht der Stadt Georgsmarienhütte bestand im Verlauf des Verfahrens für die Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit sich über die Planungen zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Daher hält die Stadt grundsätzlich daran fest, dass im Rahmen der erneuten Auslegung gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der Bekanntmachung vom 17.04.2023 entsprechend hingewiesen. Die vorgebrachten Einwendungen beziehen sich weitgehend auf die grundsätzlichen Festsetzungen des gesamten Planbereiches. Sie werden dennoch vollständig im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Stadt Georgsmarienhütte hat daher die vorgebrachten Anmerkungen (wie Verschlechterung Situation für Nachbargrundstücke, Nicht-Einfügen ins Ortsbild, Fehlentwicklung durch überdimensionierte Bauten, Sozialabstand) im Einzelnen überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Georgsmarienhütte keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 107 oder gar einer Einstellung des Verfahrens. Verschiedene Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Stadt. Dies führt allerdings im Ergebnis nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner im Umfeld des Plangebietes. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Georgsmarienhütte geäußert. Vom Landkreis Osnabrück wurde Für die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser die Änderung der Rechtsgrundlage empfohlen. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung redaktionell angepasst. Der Anregung, dass Erschließungsanlagen in wasserdurchlässigen Materialien

auszuführen sind, wird vor dem Hintergrund der bereits getroffenen Festsetzung zur Oberflächenentwässerung ebenfalls nicht gefolgt. Die Stadt Georgsmarienhütte hält das für ausreichend.
Insgesamt haben sich damit aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ergeben.

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.



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

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.

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 zukünftig für die erste Bauzeile entlang der Oeseder Straße ein urbanes Gebiet 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 § 1 BauGB soll „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“*. 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 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 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.

Urbanes Gebiet

Für die erste Bauzeile entlang der Oeseder Straße wird zukünftig statt Kerngebiet ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit können Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden, so dass dieses Geschoss weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden kann. Dadurch wird der zentrumstypische Charakter entlang der Oeseder Straße zukunftsorientiert fortgeführt. Tankstellen sind auch zukünftig ausgeschlossen. Darüber hinaus werden zukünftig auch Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen. Das urbane Gebiet 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.

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 für den Bereich des urbanen Gebiets 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 urbane Gebiet (MU) wird demnach auch zukünftig eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit entspricht die GRZ dem Orientierungswert 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 MU weiterhin eine mindestens 2-geschosssige 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 urbane Gebiet (MU) wird die geschlossen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um hier auch weiterhin einen durchgängigen Bebauungsverlauf 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 bis zu 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, so dass das städtebauliche Planungsziel realisiert werden kann. Für das MU werden dagegen auch zukünftig Baulinien festgesetzt, um die an der Oeseder Straße vorhandene Gebäudekante auch weiterhin zu erhalten.

Die Vorgaben zur Lage von genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Nebenanlagen innerhalb und außerhalb des überbaubaren Bereichs werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze/-linie sind weiterhin freizuhalten. Die Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) für

das urbane Gebiet wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um den Gesamteindruck entlang der Oeseder Straße zu erhalten. Für die rückwärtigen Bereiche kann die Vorgabe zugunsten einer flexibleren Bebauung entfallen.

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

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Um sicherzustellen, dass die durch die zulässige Mehrversiegelung im Plangebiet entstehenden Oberflächenabflüsse vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden, werden die Vorgaben entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmen sind entsprechend der DWA-A 138 / 117 umzusetzen und mindestens für ein 10 jährliches Ereignis zu berechnen.

5.5 Gehrecht

Entlang der Oeseder Straße wird in einer Breite von 2,5 m weiterhin ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Gehrecht wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	**Fläche [m²]**
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA 1), davon	886
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	709
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	177
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA 2), davon	979
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	587
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	392
• Nettobauland - Urbanes Gebiet (MU), davon	875
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)	700
o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	175
– mit Gehrecht zu belastende Fläche	(95)
Summe	**2.740**

7 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Ortskern Oesede-Ost“.
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 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 grundsätzlich vorhanden

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 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 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 Ausarbeitung des B-Planes wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Versickerungsnachweis erarbeitet. Darin wurde der derzeitige Stand der Versiegelung (Luftbildauswertung) mit der maximal möglichen Versiegelung gegenübergestellt. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde Landkreis Osnabrück sind die Abflüsse aus Mehrversiegelung vor Ort zu versickern oder zu retendieren (zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten). Die Abflüsse aus vorhandener Versiegelung dürfen in dem Umfang wie bisher abgeleitet werden.
Details sind in der Entwässerungsplanung zum jeweiligen Bauantrag auf Grundlage der tatsächlichen Mehrversiegelung aufzuzeigen.

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.

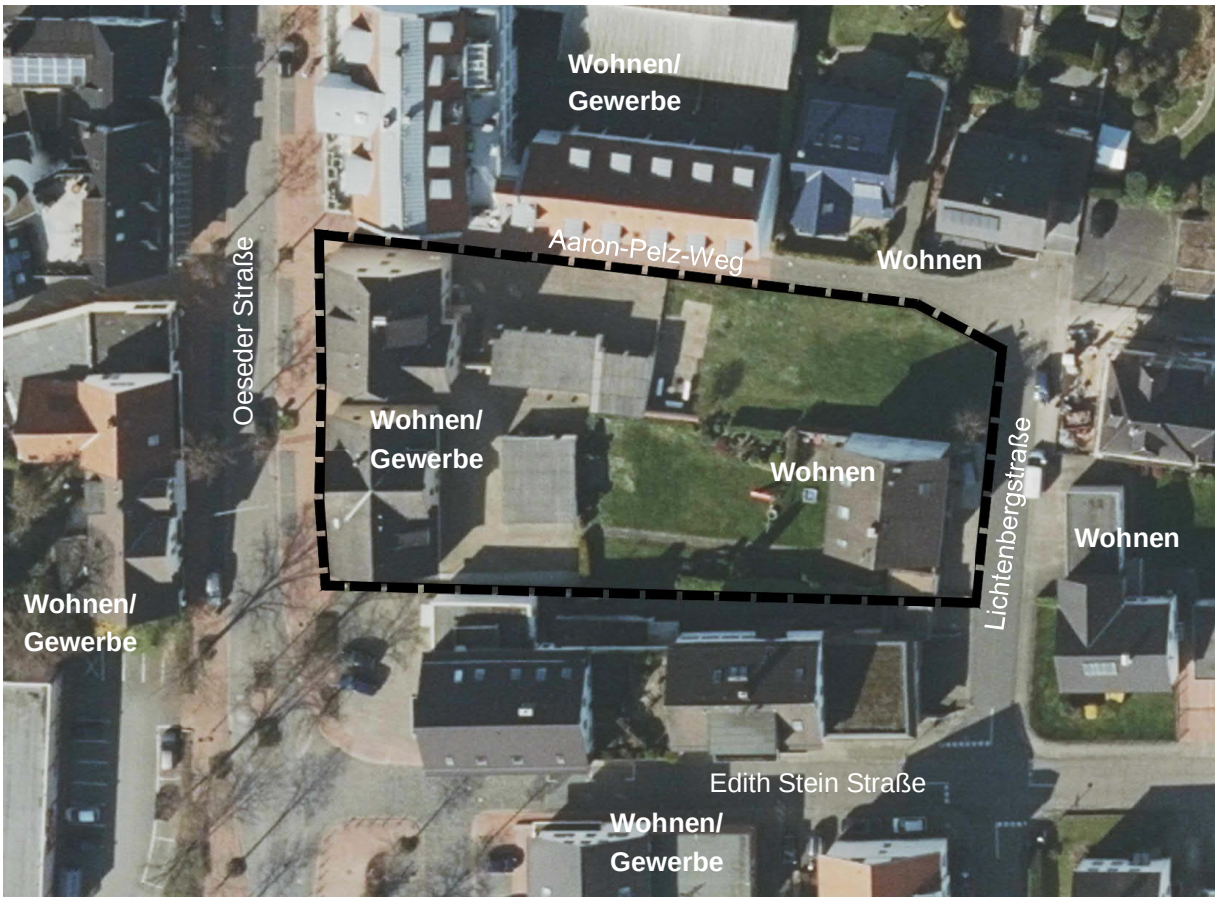
Vorbeugender Brandschutz

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

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der 3. Änderung des B-Planes Nr. 107 ist es, durch Änderung der Nutzungsart 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 2020: © 2023 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 unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

10 Klimaschutz / Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind 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. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, sind Flachdächer und

flachgeneigte Dächer im Plangebiet zukünftig zu dauerhaft begrünen. Zudem sind Fassaden von Nebenanlagen ebenfalls dauerhaft zu begrünen.

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