

**Stadt Georgsmarienhütte  
Die Bürgermeisterin  
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

**Verfasser/in: Petra Beckendorff**

**Vorlage Nr. BV/219/2023  
Datum: 21.12.2023**

**Beschlussvorlage**

| <b>Beratungsfolge</b>  | <b>Sitzungs-<br/>datum</b> | <b>Sitzungsart (N/Ö)</b> |
|--|----------------------------|--------------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt<br/>und Verkehr</b> | <b>29.01.2024</b>          | <b>Ö</b>                 |
| <b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>                  | <b>14.02.2024</b>          | <b>N</b>                 |

**Betreff:           Bebauungsplan Nr. 298 "Medizinisches Zentrum Harderberg" -  
Vorentwurfsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 298 „Medizinisches Zentrum Harderberg“ einschließlich Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 26.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Medizinisches Zentrum Harderberg“ beschlossen (BV/293/2021).

Das städtebauliche Ziel in dem betreffenden Bereich ist, Baurechte für die deutlich erkennbaren Erweiterungsbedürfnisse der bereits vorhandenen Nutzungen zu etablieren. In der Zwischenzeit haben Abstimmungsgespräche mit der Klinikleitung, den zuständigen Fachbehörden des Landkreises und der Stadt Osnabrück stattgefunden. Das Ergebnis ist der beiliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 298 „Medizinisches Zentrum Harderberg“ mit den entsprechenden Festsetzungsvorschlägen.

**Art der baulichen Nutzung**

Da sich die Nutzungen weiterhin wesentlich von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheiden, werden gemäß § 11 BauNVO „**Sonstige Sondergebiete**“ mit der **Zweckbestimmung „Klinikgebiete**“ festgesetzt. Die mit SO-Klinik bezeichneten Gebiete dienen als Krankenhaus-/Klinikstandort der Gesundheitsversorgung/Pflege der Bevölkerung.

Im Einzelnen sind dort folgenden Nutzungen zulässig:

- Nutzungen, die unmittelbar Krankenhaus-/Klinikzwecken dienen
- Wohnungen für Krankenhauspersonal
- Wohnungen in Pflegeeinrichtungen mit Daueraufenthalt
- Kraftfahrzeugstellplätze für Beschäftigte, Lieferantinnen und Lieferanten, Einsatzfahrzeuge und Wartungszwecke
- Kraftfahrzeugstellplätze für Besucherinnen und Besucher

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Richtwerten der Obergrenzen der BauNVO sowie den bereits vorhandenen Baustrukturen, um eine dichte, kompakte Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Deshalb beträgt die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ) 0,8**. Eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nur für Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen. Ausnahmsweise ist eine weitergehende Überschreitung bis 0,85 GRZ bei unabwendbarem Bedarf zulässig, wenn im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches eine entsprechende Kompensation erfolgt.

Des Weiteren ist eine Obergrenze der **Höhe baulicher Anlagen (196,0 m über NHN)** und der Anzahl von **VII Vollgeschossen** festgesetzt, um einerseits Spielräume bei der konkreten Ausbildung der Baukörper zu wahren und andererseits eine klar definierte Obergrenze der Höhenentwicklung zu setzen, die das Siedlungsbild an dem baulich solitären Standort bestimmt. Als Orientierungspunkte für die Begrenzungen werden die höchste Geländeoberkante in Kombination mit dem höchsten Bauwerk verwendet.

### **Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / örtliche Bauvorschriften**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der Sondergebietsflächen großzügig festgesetzt, um derzeit noch nicht genau erkennbare Flächenansprüche nicht einzuengen. Es soll eine „**abweichende**“ **Bauweise** festgesetzt werden. Damit kommen zwar die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Tragen, aber die Baukörperbeschränkung auf maximal 50 m Länge soll entfallen.

Die Dächer der Bestandsgebäude sind nahezu durchgängig als **Flachdach** ausgeformt. Aus diesem Grund soll diese Dachform als optisches Gestaltungselement für den gesamten Geltungsbereich verbindlich fixiert werden.

### **Verkehr und Infrastruktur**

Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge wurde seitens der Niels-Stensen-Kliniken Mitte Dezember 2022 mit ca. 850 angegeben. Angesichts eines Stellplatzbestandes von 754 besteht somit ein Defizit von ca. 100 Stellplätzen. Gleichzeitig soll die provisorische Stellplatzanlage unmittelbar an der Kreisstraße aufgegeben werden, da der Abstand zu den medizinischen Einrichtungen als zu groß erachtet wird. Deshalb ist es vorgesehen, die Stellplätze auf den nördlich der Ausgleichsfläche gelegenen Grundstücksteilen zu konzentrieren. Weil zudem Erweiterungen der hochbaulichen Anlagen für zusätzliche medizinische Bedarfe geplant sind, ist eine ausschließlich offene / ebenerdige Stellplatzanlage im Hinblick auf Raumansprüche nicht möglich.

Es ist darum beabsichtigt, eine Palettenlösung zu realisieren, die etwa 700 Pkw aufnimmt. Diese soll in Abstimmung mit den weiteren hochbaulichen Flächenansprüchen auf dem Grundstück platziert werden. Eine exakte Verortung ist derzeit nicht möglich.

Die ÖPNV-Anbindung soll durch eine Neukonzipierung der Haltestelle attraktiviert werden. Hier steht die Stadt Georgsmarienhütte im engen Kontakt mit der VLO (Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück GmbH).

Zusätzlich sind entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Anliegenden, der Versorgungsträgerinnen und –träger sowie des Fuß- und Radverkehrs eingeplant. Diese sollen die bestehenden und zukünftigen Zuwegungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, einen Wander- und Radweg sowie die Verlegung von Leitungen absichern.

Für die Oberflächenentwässerung sind im Plangebiet **zwei Regenrückhaltebecken** vorgesehen, wobei das nördliche bereits vorhanden ist und in Richtung Osnabrück entwässert, lediglich das südliche Regenrückhaltebecken wird zusätzlich benötigt. Die Stellplatzanlage wird an dieser Stelle entfallen.

### **Natur und Landschaft**

Nördlich und östlich grenzen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als **Kompensationsfläche** an.

Im Norden zur Stadtgrenze werden landschaftsbildprägende **Bäume festgesetzt**. Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 2m breiter **Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** vorgesehen.

Ein vorhandener Waldrand soll ebenfalls planerisch als **Flächen für Wald** zum Schutz des angrenzenden Waldbestands festgesetzt werden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen, wurde bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Um die wasserrechtlichen Belange sowie die Planung der Oberflächenwasser- und Schmutzwasserableitung zu beurteilen, wurde eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung durchgeführt.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Bereits der rechtswirksame Ursprungsbebauungsplan mit seinen bauordnungsrechtlich genehmigten baulichen Anlagen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG OS 1) „Naturpark Nördlich Teutoburger Wald“. Insofern besteht ein Widerspruch zwischen dem B-Plan von 1964 und der LSG-Verordnung aus dem Jahr 1965. Deshalb gab es 1988 im Rahmen einer LSG-VO-Überarbeitung einen Korrekturvorschlag des Landkreises Osnabrück, um die Schutzbereichsgrenze den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Deshalb besteht das Landschaftsschutzgebiet zwischen Stadtgrenze und Alte Rothenfelder Straße im gesamten Krankenhausbereich fort. Zur Beseitigung des Widerspruches wird deshalb in Bezug auf den LSG-Status ein **Aufhebungsverfahren** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

### **Kompensationsergebnis**

Die bisherige Bilanzierung des Eingriffsflächenwerts und des Kompensationswerts hat ein **Kompensationsdefizit von ca. 44.544 Werteinheiten** ergeben, die extern kompensiert werden müssen.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 „Medizinisches Zentrum Harderberg“ zu beschließen und die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf durchzuführen.

### **B-Plan Vollverfahren:**

1. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- 2. Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes**
- 3. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**
4. Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen
5. Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
6. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
7. Ganzheitlicher Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren
8. Satzungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden von der Niels-Stensen-Klinik – Franziskus-Hospital Harderberg übernommen. Eine entsprechende städtebauliche Vereinbarung zur Kostenübernahme liegt der Verwaltung vor.

### **Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

keine Relevanz

Anlagen:

BPlan Nr. 298 Medizinisches Zentrum Harderberg - Plan - Vorentwurf  
BPlan Nr. 298 Medizinisches Zentrum Harderberg - Begründung - Vorentwurf  
BPlan Nr. 298 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag u. Biotoptypenkartierung  
BPlan Nr. 298\_Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung