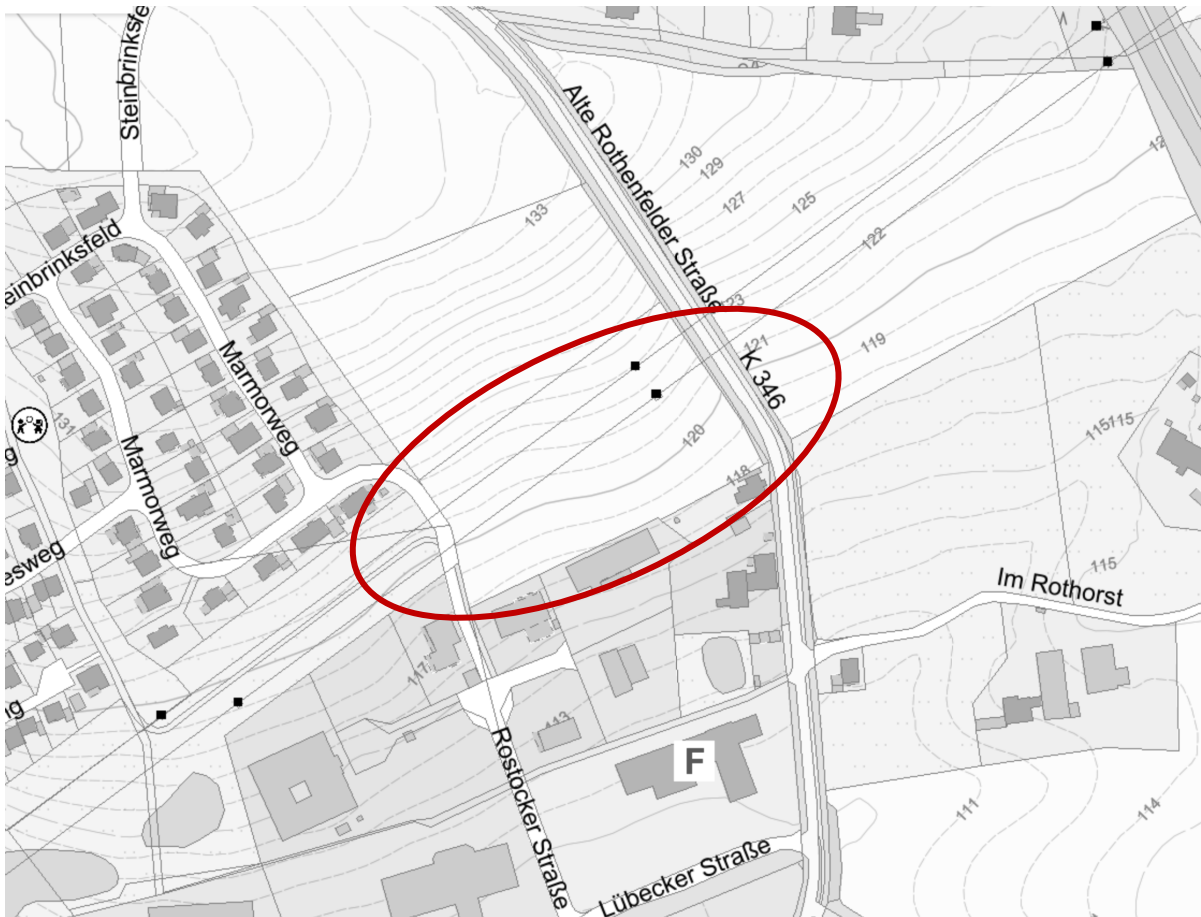


BEBAUUNGSPLAN NR. 247 „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH LÜBECKER STRAßE“ 1. ERWEITERUNG | MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF | 12.01.2024



© LGLN, Geobasisdatenviewer | nicht maßstäblich

AUFTRAGGEBER / STADTPLANUNG:

STADT GEORGMARIENHÜTTE

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Begründung	3
1 Grundlagen der Planung	3
1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i>	3
1.2 <i>Geltungsbereich</i>	4
1.3 <i>Verfahren</i>	4
1.4 <i>Rechtsgrundlagen</i>	4
2 Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1 <i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	5
2.2 <i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3 <i>Bebauungsplanung</i>	7
3 Belange der Planung	7
3.1 <i>Immissionsschutz</i>	7
3.2 <i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	9
3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	10
3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	10
3.5 <i>Bodenschutz</i>	11
3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	11
3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	12
3.8 <i>Private Belange</i>	13
3.9 <i>Abwägung</i>	13
4 Inhalt des Bebauungsplanes	14
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
4.3 <i>Bauweise, Baugrenzen</i>	18
4.4 <i>Verkehrsflächen</i>	19
4.5 <i>Hauptversorgungsleitungen</i>	19
4.6 <i>Öffentliche Grünflächen</i>	19
4.7 <i>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</i>	20
4.8 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	20
4.9 <i>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	20
4.10 <i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG</i>	21
5 Örtliche Bauvorschriften	23
5.1 <i>Dachgestaltung</i>	23
5.2 <i>Einfriedungen</i>	23
5.3 <i>Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</i>	24
5.4 <i>Ordnungswidrigkeiten</i>	24
6 verkehrliche und technische Erschließung	25
7 Verfahrensvermerke	27
7.1 <i>Politische Beschlussfassungen</i>	27
7.2 <i>Planverfasser</i>	27

Teil I - Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, einen vorhandenen gewerblichen Ansatz im Bereich nördlich der Lübecker Straße städtebaulich abzurunden. Dazu erfolgt die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ im Stadtteil Harderberg. Das Plangebiet ist zwischen der „Rostocker Straße“ und der „Alte Rothenfelder Straße“ (K 346) gelegen. Südlich des Plangebietes befinden sich bereits gewerbe- und mischgebietstypische Nutzungen, denen teilweise eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden soll.

Anlass für die Planung sind konkrete Absichten zur Betriebserweiterung des Gewerbetreibenden auf dem Grundstück Rostocker Straße 6 nach Norden. Auf dem bisher als Acker genutzten Flurstück 194/3 soll hierfür ein Gewerbegebiet entstehen. In Ergänzung zu dem Mischgebiet entlang der Alten Rothenfelder Straße, soll das östliche Teilstück dieses Bebauungsplanes ebenfalls einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Eine bauliche Erweiterung des Bestandes ist nicht auf Basis der Bestimmungen des § 35 BauGB zulässig, so dass es der Planaufstellung und Regelung auf baurechtlicher Ebene bedarf.

Ziel der Planung ist, ein dem Umfeld angepasstes städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches den Grundsätzen einer zukunftsgerechten Entwicklung entspricht. Hierzu wird die verbindliche Bauleitplanung ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Mischgebiet (MI) festsetzen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich dabei am örtlich ablesbaren Bestand. Über die Festsetzungen zum künftigen Umgang mit den nicht überbauten Grundstücksflächen werden in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen verbindliche Aussagen zur Versiegelung des Gebietes getroffen. Dabei werden Aspekte des Umweltschutzes, der Klimafolgenanpassung und der Wasserwirtschaft berücksichtigt. Das Plangebiet ist über den Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte planungsrechtlich vorbereitet ist, sodass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden kann.

Rahmengebend für den Inhalt des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der zu erwartenden Schallimmissionen und -emissionen relevant und im Planverfahren zu bewerten (vgl. Kap. 3.1). Weiter sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet zu beurteilen (vgl. Kap. 3.3). Die Umweltprüfung erfolgt auf Ebene dieser Bauleitplanung im Rahmen des Umweltberichtes als Teil II der Begründung. Auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechts bilanziert und bewertet. Die Belange der Wasserwirtschaft werden für das Plangebiet ebenfalls konkret untersucht (vgl. Kap. 3.4). Teile dieser Ausarbeitungen werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung, die der Ermittlung der Umweltauswirkungen dient, in die Planung eingearbeitet.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ befindet sich im Stadtteil Harderberg, nördlich des Stadtkerns von Georgsmarienhütte. Die „Alte Rothenfelder Straße“ (K 346) verläuft unmittelbar östlich des Geltungsbereiches. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die „Rostocker Straße“, die nach Norden zum Baugebiet am „Marmorweg“ führt. Südlich haben sich in der Vergangenheit rund um die Straßen „Rostocker Straße“ und „Lübecker Straße“ gewerbliche Betriebe angesiedelt. Das Areal umfasst eine ca. 1,6 ha große Fläche. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Es ergibt sich für den vorliegenden Fall keine Ausnahmesituation, die den Verzicht auf eine Umweltprüfung erlaubt. Sowohl das vereinfachte als auch das beschleunigte Planaufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 oder § 13a BauGB finden hier keine Anwendung, da diese Erweiterung des Bebauungsplanes in den Außenbereich die Grundzüge der Planung berührt.

Die Umweltprüfung wird in die vorliegende Bauleitplanung integriert und im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, in der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Umweltbericht als Teil II der Begründung und in der Abwägung durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Hinsichtlich sonstiger technischer Regelwerke, wie bspw. DIN-Normen, wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Georgsmarienhütte zur Einsichtnahme vor.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück beschrieben.

LANDESRAUMORDNUNG

Grundsätzlich bildet das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. In allen Teilen des Landes soll ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Im LROP 2017, zuletzt geändert 2022, ist für die Stadt Georgsmarienhütte – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden.

Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

REGIONALE RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig und wurde seither in den Jahren 2010 (Einzelhandel) und 2013 (Energie) fortgeschrieben. Die Stadt Georgsmarienhütte ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Bereich dieser Bauleitplanung erfährt Zuweisungen als Vorsorgegebiet für Erholung, Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie als Vorsorgegebiet für Natur- und Landschaft. Die das Plangebiet querenden Hochspannungsfreileitungen werden dargestellt.

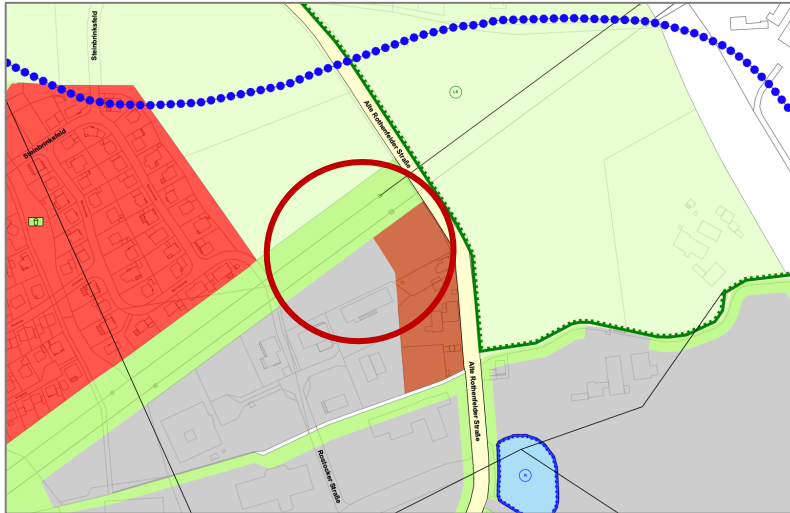


Da bekannt ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm überarbeitet wird, ist im Zuge dieser Planung ferner davon auszugehen, dass die bisher gewählten Darstellungen im zukünftigen RROP angepasst werden.

2.2 Flächennutzungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden „Grünflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ sowie „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die das Gebiet tangierende Kreisstraße wird als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Die Flächen im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 werden identisch zu den

Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, was dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan¹ (© Stadt Georgsmarienhütte)

2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die Flächen befinden sich im Außenbereich und sind derzeit gem. § 35 BauGB zu bewerten.

3 Belange der Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1 Immissionsschutz

Die Bevölkerung ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen, die von der Umgebung ausgehen können, zu schützen. Immissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und gesunde Lebensverhältnisse in den betroffenen Gebieten zu gewährleisten.

¹ FNP aus dem Ursprungsplan (Rechtskraft 1977), dessen 19. Änderung (Rechtskraft 1989) und 52. Änderung (Rechtskraft 2005)

SCHALLIMMISSIONEN

Begleitend zu den Planungsabsichten wurde eine schalltechnische Untersuchung² durch das Büro HeWes Umweltakustik GmbH aus Osnabrück erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Bezug genommen wird.

Südlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Östlich angrenzend verläuft die Alte Rothenfelder Straße. Weiter entfernt sind östlich die Autobahn (BAB 33) und südlich die B 68 zu berücksichtigen. Eine Beurteilung des Straßenverkehrs sowie der gewerblichen Nutzungen erfolgt nach der DIN 18005 mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken. Für die im Bebauungsplan geplante gewerbliche Nutzung wird ermittelt, wie hoch die flächenbezogenen Schallleistungspegel im Plangebiet sein dürfen. Die bereits vorhandenen Vorbelastungen durch die umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe werden berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet bis zu 55 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts betragen. Im Gewerbegebiet werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Durch den Straßenverkehr betragen die Beurteilungspegel im Mischgebiet bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) in der lautesten Nachstunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden tags eingehalten und nachts erreicht. Im Gewerbegebiet werden Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts hervorgerufen. Tags wird der Orientierungswert eingehalten und nachts bis zu 1 dB(A) überschritten.

Dem Umstand der Überschreitung geschuldet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei entfällt ein aktiver Schallschutz entlang der Kreisstraße Alte Rothenfelder Straße, da das Mischgebiet von dort zu erschließen ist. Der erforderliche Schallschutz ist somit über passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Die gutachterlich vorgeschlagenen maßgeblichen Außenlärmpegel, aus denen sich eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, ...) zur Schalldämmung ergibt, werden dazu festgesetzt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Lüftung von Aufenthaltsräumen sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen aufgenommen (vgl. Kap. 4.10). Wird im Baugenehmigungsverfahren jeweils der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz der Umgebung vor Schallemissionen aus dem Plangebiet wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Da das Plangebiet vornehmlich aus einer Teilfläche (hier Gewerbegebiet) besteht, ergibt sich ein Lärmemissionskontingent von 59 dB(A)/m² tags und 44 dB(A)/m² nachts, welches im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird (vgl. Kap. 4.1). Da die Emissionskontingente die Planwerte nicht an allen Immissionsorten voll ausschöpfen, werden zusätzlich Richtungssektoren festgesetzt, in denen das Kontingent durch ein Zusatzkontingent erhöht werden kann. Für die Immissionsorte, die in dem entsprechenden Sektor liegen, wird das Zusatzkontingent zum Emissionskontingent addiert.

² Schalltechnische Untersuchung – Entwurf des Gutachtens vom 21.09.2023

Der Gebietscharakter sowie die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleiben hierdurch gewahrt³, da die wesentlichen Nutzungen eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zulässig sind (vgl. Kap. 4.1). Lediglich am Standort ohnehin untypische oder städtebaulich unpassende Nutzungen werden als allgemein zulässige Nutzungen von ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebsleiterwohnungen oder Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Alle verbleibenden Nutzungen sind im Plangebiet grundsätzlich erlaubt. Im Gemeindegebiet sind Gewerbeflächen vorhanden, in denen keine Emissionskontingente festgesetzt wurden. Insofern sind „Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkungen“ vorhanden.

Unter Einhaltung der in den Festsetzungen beschriebenen Inhalte zum Schallschutz ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

GERUCHSIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nach Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingeschränkt. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Geruchsimmissionsschutzes für das Plangebiet anzunehmen. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen des Bebauungsplanes zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken so- wie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren

³ Vgl. Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16

Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Da im Plangebiet weder Baudenkmale vorhanden sind und für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen die Vorgehensweise beschrieben ist, ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten sind.

3.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die örtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen im Zuge dieser Planaufstellung durch das Büro habitat.eins, Kirchlengern untersucht. Als Teil II der Begründung wird ein Umweltbericht erarbeitet, innerhalb dessen die Umweltauswirkungen beschrieben werden.

Ziel des Umweltberichtes ist es, die von der Aufstellung des Bebauungsplans ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima sowie auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend vor, da der Verfahrensschritt dazu dient, die für das Gebiet relevanten Umweltbelange zu ermitteln. Erst nach Kenntnis aller Umweltbelange erfolgt die Finalisierung des Umweltberichtes inkl. der Eingriffsregelung und der Betrachtung des Artenschutzes. Sämtliche Inhalte sowie sich daraus ergebende Festsetzungen werden zur Entwurfsplanung ausgearbeitet.

3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Aus dem WHG ergibt sich eine Abflusshierarchie, die dabei zu berücksichtigen ist und die Versickerung von Oberflächenwasser der Ableitung voranstellt.

Begleitend zu den Planungsabsichten wird ein Nachweis zur schadlosen Ableitung des Schmutz- und Regenwassers durch das Büro HI-Nord aus Osnabrück erstellt. Die Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend vor, da der Verfahrensschritt dazu dient, die für das Gebiet relevanten Umweltbelange zu ermitteln. Erst nach Kenntnis aller Umweltbelange erfolgt die Finalisierung des Nachweises. Sämtliche Inhalte sowie sich daraus ergebende Festsetzungen werden zur Entwurfsplanung ausgearbeitet.

3.5 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS-Kartenserver⁴ zufolge als Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde zu erwarten. Die Gefährdung der örtlichen Bodenfunktion wird mit „mäßig gefährdet“ eingeordnet. Allerdings wird dem Areal eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit zugewiesen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Baurechte geschaffen, die im Wesentlichen einer Betriebserweiterung dienen und Möglichkeiten zur Arrondierung des gewerblichen Ansatzes schaffen. Dies führt zur Inanspruchnahme und Versiegelung von Freiflächen, die bisher der landwirtschaftlichen Nutzung dienten. In der Gemengelage zwischen dem Verbrauch von Freiflächen zugunsten von baulicher Verdichtung kann dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden insofern nachgekommen werden, als dass die zur Bebauung vorgesehenen Flächen in ihrem Versiegelungsgrad begrenzt werden und Festsetzungen zum Umgang mit den freibleibenden Flächen erlassen werden. Dies dient wiederum der Wasserwirtschaft und der Klimafolgenanpassung (vgl. Kap. 4.2, 4.3, 4.8 und 4.9).

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind geotechnische Baugrunderkundungen bzw. -untersuchungen im Zuge von Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu erbringen. Die Erstellung von geotechnischen Berichten sollte gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen darüber hinaus die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Im Plangebiet ist das Vorkommen von Altablagerungen möglich. Im Umfeld wurden in der Vergangenheit verschiedene Altablagerungen untersucht oder saniert. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche,

⁴ Vgl. <https://nibis.lbeg.de> – Bodenkarte BK50

Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Osnabrück, Fachabteilung Umwelt- und Bodenschutz bzw. die Stadt Georgsmarienhütte zu informieren.

In der Vergangenheit wurden im Umfeld des Plangebietes Untersuchungen zum Vorkommen von Rüstungsaltslasten und Kampfmittel durchgeführt. Ein konkretes Vorkommen von Kampfmitteln ist sowohl das Umfeld als auch das Plangebiet betreffend nicht bekannt. Vorsorglich wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist das Plangebiet auf Kampfmittel und Rüstungsaltslasten zu sondieren. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Georgsmarienhütte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden.

Den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahr 2020 Rechnung tragend, sind die Erfordernisse des Klimaschutzes im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.⁵ Zu den Zielvorstellungen der Kommune zählen beispielsweise folgende Aspekte:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume (CO₂-Bindung durch Wälder), Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung,
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 werden Flächen überplant, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen vorbereitet wurden. Insofern handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungsansatzes. Mit Hilfe der Bauleitplanung können städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen werden, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen.

Dazu wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes die Versiegelungsquote für die Bebauung der Flächen begrenzt. Es werden Festsetzungen formuliert, die der Wasserwirtschaft, dem Umweltschutz und der Kompensation der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (vgl. Kap. 4.2, 4.3 und 4.9).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu

⁵ vgl. Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Georgsmarienhütte, 2020

erwarten sind und die Entwicklung den Inhalten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Georgsmarienhütte (2020) entspricht.

3.8 Private Belange

Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 werden Belange von Grundstückseigentümern berührt. Die Flächen im Plangebiet sind in Besitz der Stadt Georgsmarienhütte. Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Flächen, um ortsansässigen Betrieben unter dem Aspekt der städtebaulichen Ordnung eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll das Baurecht für spätere Grundstückseigentümer verbindlich definiert werden.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Erweiterung zu keinen nachteiligen Einschränkungen. Aufgrund der Definition von Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Flächen ist sichergestellt, dass sich die künftige Nutzung und Bebauung in die Umgebung einfügt. Zudem werden die Auswirkungen des Schallschutzes, des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft und der Klimafolgenanpassung ermittelt, um potentiell negative Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

3.9 Abwägung

Diese Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes wird der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugänglich gemacht. Hieraus resultierende relevante Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden im Anschluss in die vorigen Kapitel 3.1 bis 3.8 integriert. Textliche Festsetzungen, die sich aus den einzelnen Belangen ergeben, sind im folgenden Inhalt des Bebauungsplanes beschrieben.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 und § 8 BauNVO

MISCHGEBIET

In Anlehnung an den südlich vorhandenen Bebauungsplan werden Teilflächen dieser 1. Erweiterung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um den vorherrschenden Ortscharakter gegenüber strukturschädigenden Nutzungen zu sichern, wird folgende Festsetzung zum Ausschluss von Nutzungen aufgenommen:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Siedlungscharakter. Mit dem Ausschluss der Nutzungen wird ein städtebaulich sinnvoller Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Landschaftsraum geschaffen.

GEWERBEGEBIET

Innerhalb des Plangebietes wird in Übereinstimmung mit der südlich ablesbaren Nutzungsstruktur ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,
- Tankstellen.

Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, einer gewerblichen Betriebsstätte steht und nicht mehr als 50 m² beträgt. Der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Die o.g. Nutzungen werden im Hinblick auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Generell ist beabsichtigt, eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu vermeiden und Konfliktpotentiale zu reduzieren. Dies führt insbesondere zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen auf dem Gelände. Ferner soll das bestehende Erschließungssystem nicht über Gebühr belastet werden. Insbesondere von Tankstellen und Vergnügungsstätten gehen zusätzliche Verkehrsbewegungen aus, die als unverträglich für die Lage des Grundstücks eingestuft werden.

Der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetrieb aller Art liegt darin begründet, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Georgsmarienhütte nicht beeinträchtigt werden sollen. Es gilt, die Versorgungsstrukturen in den Ortskernen zu erhalten und durch diese Festsetzung zu stärken. Insbesondere der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten an Endverbraucher wird aufgrund dessen vollständig ausgeschlossen.

Zulässig ist Einzelhandel, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen, von im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebsstätten steht und eine Fläche von 50 m² nicht überschreitet.

GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Aus Gründen des Schallschutzes wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit Festlegung einer Teilfläche, Ausweisung der möglichen Lärmkontingente und Zusatzkontingente durchgeführt (vgl. Kap. 3.1). Dies dient dazu, die Entwicklung des Areals unter schalltechnischen Gesichtspunkten ergänzend zu steuern, ohne nachteilige Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erzielen. Entsprechend wird für das Gewerbegebiet ein Lärmemissionskontingent (L_{EK}) von 59 dB(A) / m² tags und 44 dB(A) / m² nachts festgesetzt.

Die zulässigen Planwerte werden mit dieser Maßnahme nicht voll ausgeschöpft. Da eine auskömmliche Nutzung des Gewerbeareals angestrebt wird, erfolgt die Festsetzung der Lärmemissionskontingente in Ergänzung zu Richtungssektoren und dort zulässigen Zusatzkontingenten wie folgt:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2016-012, Abschnitt 5. Für die in der Planzeichnung dargestellten

Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

	EK,zus,tags db(A)/m ²	EK,zus,nachts db(A)/m ²
Sektor A	11	11
Sektor B	14	14
Sektor C	7	7
Sektor D	15	13
Sektor E	0	0
Sektor F	24	24
Sektor G	2	2

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen und die Integration von geplanten Gebäuden in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche aller Geschosse eines Gebäudes und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet wird die GRZ in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, soll allerdings auch die Belange der Wasserwirtschaft, der Klimafolgenanpassung und des Umweltschutzes berücksichtigen. Eine GRZ von 0,5 im Mischgebiet und 0,7 im Gewerbegebiet ermöglicht eine auskömmliche Erweiterung. Ergänzend zur jeweils möglichen II-geschossigen Bebauung wird die GFZ mit 1,0 bzw. 1,4 definiert. Um den Versiegelungsgrad durch die GRZ II auf den Flächen zu begrenzen, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung von Oberkanten (OK) für bauliche Anlagen, sowie die Definition der Geschossigkeit. In Anlehnung an den örtlich vorhandenen baulichen Ansatz wird die zulässige OK auf max. 10 m bei einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Eine Ausnahmeregelung in der Höhenentwicklung ergeht für untergeordnete Bauteile, technische Bauteile und Anlagen, wie bspw. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Photovoltaik oder Solarthermie. Konkret erfolgt die Aufnahme folgender Festsetzung:

Innerhalb des Plangebietes dürfen die Oberkanten (OK) baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Heizung, Lüftung, Photovoltaik und Solarthermie.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

oberer Bezugspunkt:	Oberkante (OK) = obere Gebäudekante
unterer Bezugspunkt:	nächstgelegener Höhenbezugspunkt auf dem Grundstück in m über NHN

4.3 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Die Bauweise wird im Bereich dieses Bebauungsplans ergänzt durch Festsetzungen zum Umfang überbaubarer Flächen.

BAUWEISE

Für die im Plangebiet definierten gewerblichen Bauflächen wird eine abweichende (a) Bauweise wie folgt festgesetzt:

In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet ermöglichen keine Baukörper über 50 m Länge. Aufgrund dessen wird hier auf die konkrete Definition der Bauweise verzichtet. Unabhängig von den Festsetzungen gelten die Abstände, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ohnehin einzuhalten sind.

ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO dimensioniert. Es soll ein auskömmlicher Entwicklungsspielraum für die geplanten baulichen Erweiterungen geschaffen werden.

Die Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt nach Westen den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt.

In vergangenen Bauleitplanungen wurde der Schutzstreifen zur Hochspannungsleitung mit einer Breite von 17,50 m berücksichtigt. Dieser Baugrenzabstand wird übernommen und begrenzt insofern die bauliche Entwicklung in nördliche Richtung. Um auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in den Bereich des Schutzstreifens hineinragen, Garagen und Nebenanlagen auszuschließen, wird folgende textliche Festsetzung definiert:

Die Errichtung von Garagen und überdachten Einstellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Schutzstreifens für die Hochspannungsleitungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Grundsätzlich können bspw. gewerbliche Lagerflächen oder Stellplatzflächen im Schutzstreifenbereich angelegt werden, um eine bessere Ausnutzung noch entwicklungsfähiger gewerblicher oder mischgebietsorientierter Flächen gewährleisten zu können.

Zu allen übrigen Grundstücksgrenzen bzw. zum erhaltenswerten Baumbestand wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Abstandsregelung nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße „Alte Rothenfelder Straße“, über die „Rostocker Straße“ bzw. über vorhandenes Betriebsgelände.

Der Planbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, weswegen hinsichtlich der Bestimmung der Zu- und Abfahrt zum Mischgebiet der Bestand aufgegriffen wird und hier auf einer Breite von 7,50 m als Einfahrtsbereich festgesetzt wird. Der weitere Abschnitt entlang der Straße wird mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt versehen.

4.5 Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das Plangebiet queren zwei 110 kV Hochspannungsleitungen, die in Ihrem Bestand übernommen werden. Grundsätzlich ist eine Fläche mit einem Radius von mind. 10 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Mit der überlagernden Festsetzung von öffentlichen Grünflächen kann diesem Umstand Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 4.6).

Ausgehend von der Leitungstrasse wird ein Schutzstreifen mit einer Breite von 17,50 m berücksichtigt. Teile des Schutzstreifens werden in der vorliegenden Bauleitplanung als öffentliche Grünfläche oder als Baufläche festgesetzt, die dem Gewerbe- oder Mischgebiet zugeordnet werden. In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze ist eine Bebauung des Schutzbereiches mit Hochbauten und Nebenanlagen ausgeschlossen (vgl. Kap. 4.3). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in den Bereich des Schutzstreifens hineinragen sollen dennoch gewerbliche Lagerflächen oder Stellplatzflächen angelegt werden können. Dies dient der besseren Ausnutzung noch entwicklungsfähiger gewerblicher oder mischgebietsorientierter Flächen.

4.6 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche queren zwei Hochspannungsfreileitungen. Um sicherzustellen, dass diese nicht durch höhere Gehölze beeinträchtigt werden, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindlichen Maststandorte der Hochspannungsfreileitungen sind in einem Radius von 10 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Durch höherwachsende Gehölze unterhalb der Leitungstrassen besteht allgemein die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aufgrund dessen soll die öffentliche Grünfläche wie folgt ausgestaltet werden:

Die öffentliche Grünfläche ist durch Ansaat mit einer standortheimischen krautreichen Landschaftsrasenmischung als ruderale Wiesenfläche anzulegen und durch extensive Pflege (maximal 2-malige jährliche Mahd und Entfernen des Mahdgutes von der Fläche nach dem Abtrocknen) dauerhaft zu erhalten.

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Um den Belangen der Wasserwirtschaft und eventuell auftretenden Starkregenereignissen gerecht werden zu können, werden diese derzeit untersucht. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis der dann vorliegenden Umweltinformationen ergänzend definiert und zur Entwurfsfassung in die Planung eingearbeitet (vgl. Kap. 3.4).

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes Rechnung tragen zu können, soll das Plangebiet an geeigneten Stellen begrünt werden. Gleichzeitig wird hierdurch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht wird, Rechnung getragen (interne Kompensationsmaßnahmen). Der mit dieser Bauleitplanung konkret mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis der dann vorliegenden Umweltinformationen ergänzend definiert und zur Entwurfsfassung in die Planung eingearbeitet (vgl. Kap. 3.3).

4.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewählt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Eine Konkretisierung dieser Festsetzungen ergibt sich ggf. nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung auf Basis des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap. 3.3).

FLÄCHEN ZUM ERHALTEN

Im Bereich des Mischgebietes befindet sich im Übergang zum südlich angrenzenden Gebäudebestand erhaltenswerter Baumbestand. Für die künftige Umsetzung des Bebauungsplanes wird hier auf einer Breite von 5,00 m eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Zur Eingrünung des Plangebietes und zum Sichtschutz erfolgt am nördlichen Rand des Geltungsbereiches die Festsetzung einer 3,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Feldhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung werden folgende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten vorgeschlagen:

Pflanzenarten

Laubbäume: Stieleichen, Hainbuchen

Sträucher: Feldahorn, roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhut, Schlehdorn, Faulbaum, Hundsrose, Korbweide, Salweide, Gemeiner Holunder, Gemeiner Schneeball

Qualitäten

Laubbäume: mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm, Pflanzabstand 10,00 m in der Reihe

Sträucher: Forstware, zwei- bis dreijährig verschult, Größe mind. 50 cm bis 120 cm

Der Schutzbereich der Hochspannungsleitungen wird hierdurch nicht berührt und kann mit 17,50 m eingehalten werden.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Ein Pflanzgebot, welches an die Anzahl der Stellplätze geknüpft ist, bewirkt eine weitere Begrünung und Entsiegelung des Plangebietes:

Je angefangene fünf PKW-Einstellplätze ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

DACHBEGRÜNDUNG

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen können flachere Dachneigungen gewählt werden. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Dachflächen im Plangebiet bei Ausgestaltung als Flachdach dauerhaft zu begrünen:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden (Photovoltaik, Solarthermie), sowie Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 12 m² ausgenommen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlage ist zulässig.

Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich darüber hinaus gut in das Landschaftsbild ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist zur Förderung einer energiesparenden Bauweise unerlässlich. Solarkollektoren können zur Warmwasserbereitung sowie zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden. Daher sind Solarelemente auf allen Dachflächen - auch in Kombination mit begrünten Dächern - zulässig.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind schalltechnisch vorbelastet (vgl. Kap. 3.1). Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur

Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt ableiten:

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sind bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) nach der VDI 2719 schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

Weiter werden Festsetzungen zur Orientierung der Aufenthaltsräume sowie zum Umgang mit Außenwohnbereichen erforderlich. Wohn- und Schlafräume sind dabei nur im Mischgebiet zu erwarten, da Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen sind. Außenwohnbereiche als Aufenthaltsmöglichkeiten für Beschäftigte im Gewerbegebiet sind durchaus erwartbar.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Durch geeignete Maßnahmen (Lage, Wintergarten, etc.) ist sicherzustellen, dass bei Außenwohnbereichen tags ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zugunsten der Belange des Klimaschutzes, des Umweltschutzes und der Wasserwirtschaft zu regulieren. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachgestaltung, die Herstellung von Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

5.1 Dachgestaltung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Die umliegende Siedlungsstruktur ist geprägt durch gemischte Nutzungen. Hierzu zählen neben Gewerbebauten auch Wohnbauten. Demzufolge ist die Dachlandschaft unterschiedlich und zeichnet sich durch geneigte und flache Dächer aus. Aus gestalterischen Gründen wird die Auswahl der Dacheindeckung, die sich örtlich ablesbar durch rötliche, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel kennzeichnet, vorgegeben. Die zulässigen Dachmaterialien und Farben sollen sich in die Umgebung einfügen. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Die Installation von Photovoltaikmodulen trägt dem Umstand Rechnung, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Solarelementen grundsätzlich erwünscht.

Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rot- braun sowie dunkelgrau bis schwarz. Solarelemente als Dacheindeckung sind grundsätzlich zulässig.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern wird hingewiesen.

5.2 Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Das Erscheinungsbild von Gebäuden im Übergang zum freien Landschaftsraum kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus gestalterischen Gründen erfolgen daher Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die im Übergang zum öffentlichen Straßenraum oder zum offenen Landschaftsraum entstehen können. Um eine Einsehbarkeit

in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

Eine Einfriedung der Grundstücke ist entlang / parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen oder im Übergang zum offenen Landschaftsraum nur in Form von Hecken aus folgenden Laubgehölzen zulässig:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterstabzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Bei der abwechselnden Kombination von Heckenpflanzung und Zaunelementen im Sinne der Unterbrechung der Hecke sind die Zaunelemente nur in untergeordneter Länge zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen

- aus Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,
- aus Mauern mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig,
- aus Zäunen mit einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig.

5.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden Zufahrten sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze oder Lagerflächen in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen (vgl. Kap. 4.2 und 4.3).

5.4 Ordnungswidrigkeiten

§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO

Für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften können nach der Nieders. Bauordnung Bußgelder bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit der Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird dies ermöglicht:

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

6 verkehrliche und technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße „Alte Rothenfelder Straße“ sowie von dort über die Gemeindestraßen „Lübecker Straße“ und „Rostocker Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Flächen des Gewerbegebietes dienen der Erweiterung des südlich ansässigen Gewerbebetriebes, so dass eine Erschließung über das Grundstück ebenfalls möglich ist. Der Verkehr aus dem Plangebiet kann sicher abgeleitet werden. Eine geordnete Erreichbarkeit ist sichergestellt.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind die notwendigen Einstellplätze nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge der Baugenehmigungsplanung bereitzustellen.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Busnetz an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestellen Harderberg Kiffe oder Harderberg Steinbrinksfeld befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 400 m).

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die im Umfeld befindliche Kanalisation. Zuständig sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte. Auf die Inhalte des Kap. 3.4 wird verwiesen.

REGENWASSER

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Zuständig sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte. Zur Beurteilung der Kapazitäten wird durch das Büro HI Nord ein wasserwirtschaftlicher Nachweis erarbeitet, dessen Ergebnisse zur Entwurfsfassung in die Planung eingestellt werden (vgl. Kap. 3.4).

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung zu gewährleisten. Die neu geplante Bebauung ist an das System anzuschließen. Zuständig sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte.

LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

GAS- UND STROM

Die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

Das Plangebiet queren zwei 110 kV Hochspannungsfreileitungen. Festsetzungen, die sich im Zusammenhang mit der baulichen Höhenentwicklung und der Entwicklung von Grünstrukturen ergeben, sind dem Inhalt des Bebauungsplanes zu entnehmen (vgl. Kap. 4.5 und 4.6).

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers durchführen zu lassen.

TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für einen weiteren Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

ABFALLBESEITIGUNG / SONDERABFÄLLE

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH.

7 Verfahrensvermerke

7.1 Politische Beschlussfassungen

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die folgenden politischen Beschlüsse in den zuständigen Gremien gefasst.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

INKRAFTTRETEN

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 247 "Gewerbegebiet Nördlich Lübecker Straße", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtskräftig geworden.

Georgsmarienhütte,

.....

Die Bürgermeisterin

7.2 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Buntén, Osnabrück.
Dipl.-Geogr. Marion Buntén - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück

Osnabrück, 12. Jan. 2024



Planverfasser