

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203 „Am Hang“ der Stadt Osterholz-Scharmbeck

Vorwort:

Es handelt sich vorliegend um ein Verfahren nach § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB. Eine zusammenfassende Erklärung ist grundsätzlich nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich. Aufgrund der Übersichtlichkeit der Verfahrensschritte habe man eine Zusammenfassende Erklärung als hilfreich empfunden.

Chronologie des Verfahrens:

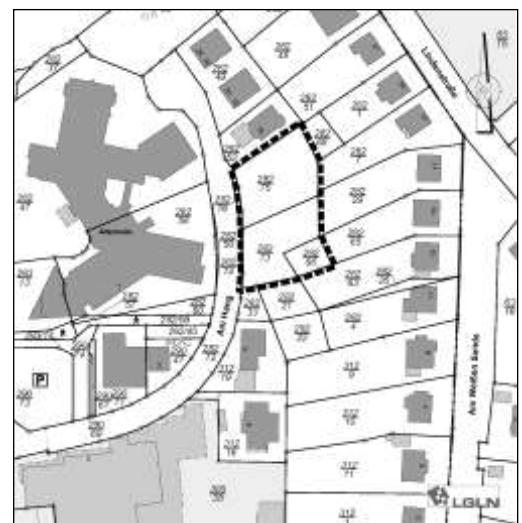
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	06.09.2018
Beschluss über den Vorentwurf	07.02.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	11.02.2019 - 27.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	25.02.2019 - 27.03.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	22.07.2019 - 06.09.2019
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	06.06.2019
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	22.07.2019 - 06.09.2019
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	27.02.2020
Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	25.06.2020 - 02.09.2020
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	17.12.2020
Erneuter rückwirkende Beschluss zum 17.12.2020 über Anregungen / Satzungsbeschluss	24.06.2021

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das ca. 1.463 m² große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, angrenzend an den Kernbereich der Innenstadt. Es handelt sich um die direkt östlich der Straße Am Hang gelegenen Flurstücke 282/75, 282/73 und 282/66, Flur 21, Gemarkung Osterholz-Scharmbeck.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Eine Bebauung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes konnte in den vergangenen 38 Jahren nicht realisiert werden. Aufgrund des demografischen Wandels besteht gegenwärtig ein Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit guter Infrastrukturausstattung in der Kernstadt. Daher ist die Stadt Osterholz-Scharmbeck bestrebt, für geeignete Flächen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um derartige Gebäude zu realisieren. Aus Sicht der Stadt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen geeigneten Standort für die Schaffung von barrierearmen Wohnungen.



Ziel ist es, mit dem vorliegenden Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Die Stadt legt dabei einen besonderen Wert auf die städtebauliche und architektonische Qualität des geplanten Gebäudes, daher wird für das beantragte Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 11.02.2019 – 27.03.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben wurden.

Im Zuge dessen gaben die Osterholzer Stadtwerke ihre Stellungnahme ab und führten an, dass für die Entwässerung des Plangebiets die Herstellung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal nötig ist. Der Antrag muss sach- und fristgerecht bei der Stadt eingereicht werden, da die Arbeiten erst nach Erteilung der Genehmigung erfolgen dürfen. Bezüglich des Entwässerungskonzepts insgesamt wiesen sie darauf hin, dass dies möglichst im Freigefälle zu erfolgen ist und geprüft werden muss, ob ausreichende Überdeckung der Kanäle gewährleistet werden können. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und daraufhin in die Begründung mit aufgenommen.

Des Weiteren bat der Unterhaltungsverband Nr. 79 Osterstade-Nord, dass sie bei Bedarf konkreten Kompensationsmaßnahmen beteiligt werden möchten, insbesondere bei extensiven Kompensationsmaßnahmen. Da diese jedoch nicht erforderlich waren, wurde der Bitte nicht nachgegangen.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger im Zeitraum vom 25.02.2019 bis zum 27.03.2019 über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise vorbringen konnten.

Ein Einwender wies im Rahmen dessen darauf hin, dass das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Bullwinkels Weide“ widerspricht, indem es sich nicht in das bauliche Umfeld, welches durch 1- bis 2-Familienhäuser geprägt ist, integriert. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen, da eine Abstufung der Gebäudekubatur in Abhängigkeit zur Lage am Hang vorgenommen wurde.

Des Weiteren führt der Einwender Hinweise zur unvollständigen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung an. Die dort kritisierte Diskrepanz zwischen der Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daraufhin korrigiert.

Weitere Bedenken des Einwenders bezüglich des gewählten Verfahrens, der Gebäudekubatur, des Baugrundes am Hang und des Vertrauens in bestehende Festsetzungen wurden nicht geteilt und demnach auch den Anregungen nicht gefolgt.

Ein weiterer Einwender äußerte im Rahmen seiner Stellungnahme Bedenken hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und möglicher Verschattung angrenzender Gebäude durch das Planvorhaben. Diese Bedenken wurden nicht geteilt und abermals auf die Abstufung der Gebäudekubatur am Hang sowie die geltenden Regelungen zu Grenzabständen in der Niedersächsischen Bauordnung verwiesen.

Der Einwender geht in in seiner Stellungnahme ebenfalls auf die geplante Bauhöhe als möglicher Störfaktor für Sicht- und Frischluftkorridore für die Vogel- und Tierwelt ein. Dieser Einwand wurde dahinge-

hend beantwortet, dass bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange eine ergänzende Stellungnahme eingeholt wurde, die der Begründung als Anlage beigefügt wurde.

Ferner führte die Person Bedenken hinsichtlich der versiegelten Grundfläche an. Dies wurde zur Kenntnis genommen, die Bedenken jedoch nicht geteilt und entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Weitere Kritik hinsichtlich des Bauvorhabens insgesamt und des zusätzlichen Verkehrs wurden zurückgewiesen.

Ein Einwender verwies auf mögliche Bodenabsenkungen durch Baumaßnahmen auch auf umliegenden Grundstücken. Im Rahmen dessen wurde auf das erstellte Gutachten verwiesen, welches als Anlage der Begründung beigefügt wurde.

In der Zeit vom 22.07.2019 - 06.09.2019 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind vier Stellungnahmen eingegangen.

Ein Einwender nahm erneut Stellung zur Geschossigkeit und Gebäudekubatur, welche seiner Ansicht nach nicht ins bauliche Umfeld passt. Er wies darauf hin, dass an die Begründung geänderter städtebaulicher Ziele besonders hohen Anforderungen gestellt werden in Bezug auf eine Konfliktbewältigung mit konkurrierenden Ansprüchen. Diese Bedenken wurden grundsätzlich nicht geteilt. Der Hinweis wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung bezüglich der geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt Osterholz-Scharmbeck redaktionell präzisiert wurde.

Es wurde zudem der Vertrauensschutz in die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen thematisiert. Hierzu wurde auf die geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt verwiesen.

Weitere Themen privater Einwender waren die Hanglage des Plangebietes, Bedenken hinsichtlich einer Hangabstützung während der Baumaßnahmen und des Wassermanagements. Außerdem wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet sowie der Baumbestand thematisiert. Diesbezüglich wurde auf die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erarbeiteten Gutachten verwiesen.

Die Planunterlagen wurden überarbeitet und anschließend vom 25.06.2020 bis zum 02.09.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass ein Teil der Planunterlagen nicht öffentlich eingesehen werden konnten. Dies basierte auf einem Fehler bei dem Hochladen der Planunterlagen auf die Homepage der Stadt. Aufgrund dessen wurden die bisher fehlenden Unterlagen nachträglich hochgeladen und die Beteiligungsfrist angemessen verlängert.

Des Weiteren wurden Aspekte wiederholt, die bereits während vorheriger Verfahrensschritte thematisiert wurden. Die bereits erfolgte Abwägung wurde beibehalten.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 11.02.2019 – 27.03.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

Der Landkreis Osterholz führte im Rahmen dessen bezüglich der Belange der Bauordnung an, die Be-
maßung der Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Der Fachbereich der Wirtschaftsförderung der Stadt begrüßt das städtebauliche Entwicklungskonzept des „Rahmenplans Innenstadt“ sowie das damit einhergehende vorliegende Planverfahren.

Der Verkehrsverbund Bremen und Niedersachsen regte lediglich an, dass spezifische Buslinien ausschließlich auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Dies wurde in der Begründung korrigiert.

Die Industrie- und Handelskammer Stade verwies auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch die kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen auftreten könnten. Dies solle durch die individuelle Beteiligung der möglicherweise eingeschränkten Betriebe erfolgen. Da der Typ des Baugebietes gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht geändert wurde, ergeben sich aus städtebaulicher

Sicht keine Änderungen. Eine individuelle Beteiligung einzelner Gewerbetreibender ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Da der Stadt keine Kenntnisse auf Kampfmittel im Plangebiet vorliegen, verzichtet sie auf eine dezidierte Luftbildauswertung durch das LGLN und verweist lediglich in einem kurzen Absatz auf mögliche, militärische Altlasten in der Begründung der Planzeichnung.

Die Osterholzer Stadtwerke wiesen allgemein auf den Spatenübergreifenden Aspekt hin, dass Ver- und Versorgungsleitungen beachtet und nicht überbaut werden dürfen.

Auf ähnliche Hinweise verwiesen die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Gasunie Deutschland Transport Services.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 22.07.2019 - 06.09.2019 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Wirtschaftsförderung der Stadt Osterholz-Scharmbeck nahm hierbei erneut Stellung, indem sie abermals das Planvorhaben begrüßt.

Aus Sicht der niedersächsischen Landesforsten handelt es sich bei der betroffenen Fläche um Waldfläche im Sinne des niedersächsischen Waldgesetzes und nicht wie angegeben um Siedlungsgehölz. Aufgrund dessen besteht nun die Möglichkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt. Die Hinweise bezüglich der Ersatzaufforstung wurden zur Kenntnis genommen.

Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verwies auf ihre bereits abgegebene Stellungnahme im Rahmen des Scoping-Verfahrens.

Hinweise möglicher Ausbauentscheidungen durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden lediglich zur Kenntnis genommen.

Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH betrafen die nachgeordnete Planungsebene und wurden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden überarbeitet. Anschließend wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 25.06.2020 bis zum 02.09.2020 erneut beteiligt.

Der Landkreis Osterholz sowie die Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung äußerten Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Waldersatzfläche, da auf der Fläche mit archäologischen Bodendenkmalen zu rechnen sei und aufgrund vorhandenen Gehölzbestände nicht die gesamte Fläche für Ersatzmaßnahmen herangezogen werden kann. Zudem handle es sich um eine Fläche innerhalb eines größeren Wallheckengebietes, welches durch lineare Wallheckenstrukturen und Grünlandflächen geprägt sei. Daraufhin wurde der Landkreis gebeten, den Gehölzbestand im Plangebiet auf seine Waldeigenschaft zu prüfen. Diese ergab, dass der Gehölzbestand als Siedlungsgehölz zu beurteilen sei. Daher wurde auf eine Ersatzaufforstung verzichtet.

Die Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung regte zudem an, Sickerwasser am Hang als offenes Gewässer in Richtung Scharmbecker Bach abzuleiten. Aufgrund der zu überwindenden Distanz sowie der Vielzahl unterschiedlicher Grundstückseigentümer wurde eine derartige Ableitung als nicht sinnvoll erachtet.

Die folgend genannten Träger öffentlicher Belange wiederholten ihre Stellungnahme aus vorherigen Verfahrensschritten oder gaben allgemeine Anregungen, die im Wesentlichen zur Kenntnis genommen wurden: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, IHK, Osterholzer Stadtwerke, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bundesamt für Flugsicherung, EWE Netz GmbH, Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, ExxonMobil Production Deutschland GmbH, DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Deutsche Telekom Technik GmbH und Gasunie.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Bedingt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dessen Inhalte auf den konkreten Standort und ein bestimmtes Bauvorhaben ausgerichtet sind, bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

Osterholz-Scharmbeck, den

.....

Rohde
Bürgermeister