Arbeitsgemeinschaft gebautes Erbe

An der Petrikirche 4
38100 Braunschweig

Tel.: +49 (0) 531 480 36 30
Fax: +49 (0) 531 480 36 32

Büro Hessen:
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)
Tel.: +49 163 52 82 521

www.gebauteserbe.de
info@gebauteserbe-3d.de

Dipl.- Ing. Elmar Arnhold, Bauhistoriker
Dipl.- Ing. Frank Ziehe, Planung + Visualisierung

VERMERK
BPlan „Hinter dem Schützenkruge", Osterwieck
Ortstermin am 30.05.2018, 14:30 Uhr
Plangebiet Heinrich Heine Straße

Anwesende:
Herr Schönfeld, Bauamtsleiter Stadt Osterwieck,
Herr Ziehe, AG gebautes Erbe,
Frau Neuhäuser, Anwohnerin.

Anlass: Prüfung der Anfrage im Bauausschuss zur Festsetzung von Höhenbegrenzungen von Aufschüttungen

Vor Ort wird durch Herrn Schönfeld und Herrn Ziehe festgestellt, dass das Gelände im Plangebiet eingeebnet und mit Gräsern bewachsen ist (siehe Fotodokumentation im Anhang). Es fällt zu den benachbarten Grundstücken hin sanft ab. Dieses Gefälle setzt sich dort bis zur Heinrich Heine Straße im Osten fort.

In ihrem Garten ist auch Frau Neuhäuser anwesend. Von Herrn Schönfeld angesprochen, erklärt sie, dass bei Regenfällen das Wasser vom Plangebiet auf ihr Grundstück und auf das benachbarte Grundstück der Familie Germer laufen würde. Insbesondere das Grundstück Germer sei betroffen. Dieses Problem sei zwar durch den nun vorhandenen Bewuchs geringer geworden, aber immer noch nicht beseitigt.

Herr Ziehe spricht die Festsetzung von Höhenbegrenzungen an. Er fragt nach, womit diese Forderung zusammenhängt. Z. B. mit der zu erwartenden Bauhöhe?
Frau Neuhäuser verneint dies. Sie erwartet vielmehr, dass Maßnahmen getroffen werden, die verhindern, dass Niederschlagswasser vom Plangebiet auf die Nachbargrundstücke läuft.

Ergebnis
Es wird festgestellt, dass die Vermeidung des Überlaufens von Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke Ziel der Anfrage ist. Eine Festsetzung von Höhenbegrenzungen für Aufschüttungen würde dieses Problem nicht lösen und ist daher nicht notwendig.

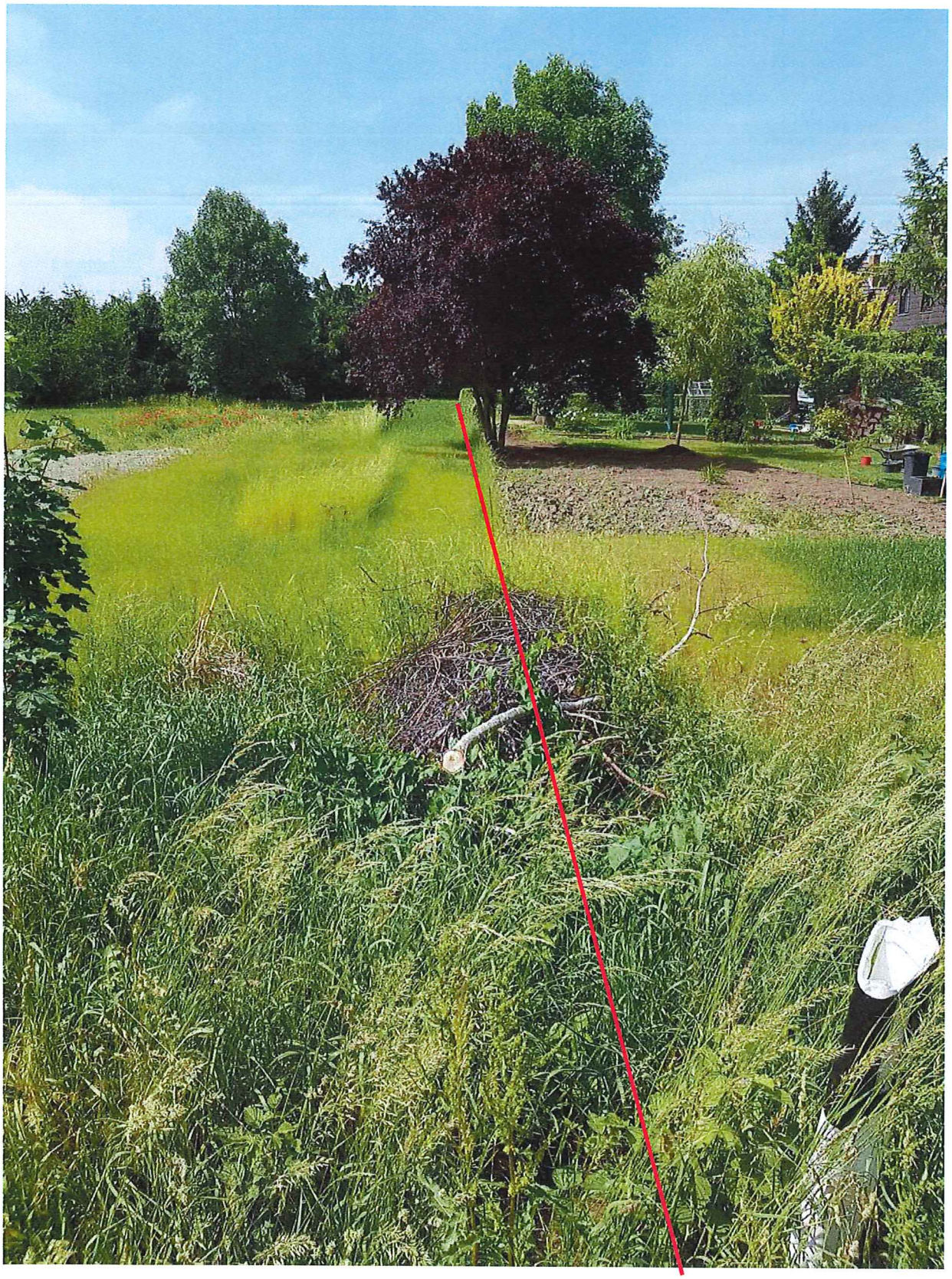
Im Bebauungsplan ist bereits textlich festgesetzt, dass geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu planen, nachzuweisen und auszuführen sind (§ 1 (2) Textliche Festsetzungen).
Daher muss seitens des Investors vor Beginn der Bauarbeiten im Sinne der Sicherung der Erschließung nachgewiesen werden, dass auch das Überlaufen von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke verhindert wird.

Handlungsempfehlung
Die bestehenden textlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die von den Anwohnern angesprochene Problematik der Niederschlagswasserentsorgung gelöst wird.
Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhe von Aufschüttungen, sind im BPlan nicht erforderlich. Daher wird empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes sind gem. der bestehenden textlichen Festsetzungen durch einen Fachplaner geeignete, konkrete Maßnahmen zur Verhinderung des Übertritts von Regenwasser auf die Nachbargrundstücke zu erarbeiten.
Diese Unterlagen sind im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. § 61 BauO LSA vom Investor mit den sonstigen Bauvorlagen vorzulegen und durch die Stadt Osterwieck zu prüfen.
Im Zweifelsfalle kann die Stadt Osterwieck gem. § 61 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO LSA die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gem. § 62 BauO LSA fordern. Dann erfolgt die reguläre Prüfung des Bauantrages beim Landkreis Harz.

Aufgestellt:
Hessen, den 04.06.1018
Dipl. Ing. Frank Ziehe,
AG gebautes Erbe

Fotodokumentation 30.05.2018, 14:30 Uhr



Fotodokumentation 30.05.2018, 14:30 Uhr

ca. Grenze Plangebiet

ca. Grenze Plangebiet

Fotodokumentation 30.05.2018, 14:30 Uhr

Blick zum Grundstück Germer

Blick zu Grundstücken Neuhäuser und Germer