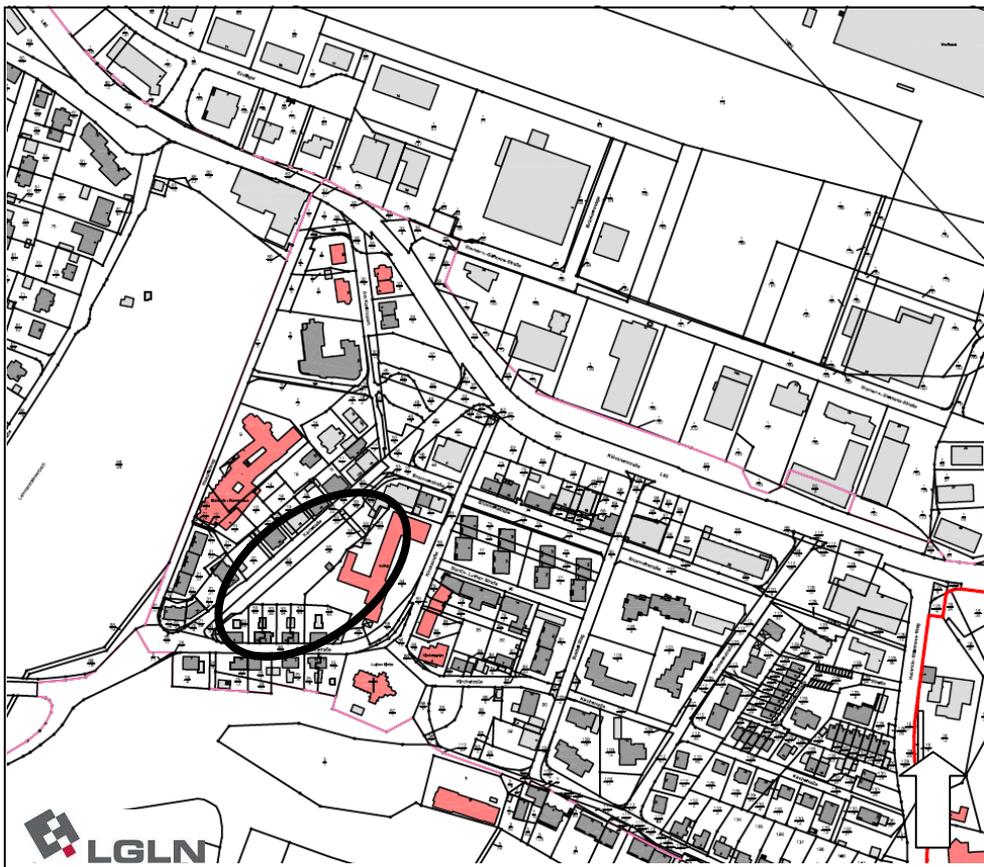


**Bebauungsplan Nr. 116, 10. Änderung
„Sanierung Alte Kolonie“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 06-2016



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

1	Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung	Seite	2
2	Verfahren		3
3	Geltungsbereich		3
4	Planerische Vorgaben		4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)		4
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)		4
4.3	Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)		6
4.4	Recherche zur Entstehung, Realisierung und Bedeutung des ältesten Ortsbereiches Alt-Georgsmarienhütte und städtebauliches Planungskonzept Umfeld Lutherkirche		6
4.5	Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich		6
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets, naturschutzfachliche Bestandsanalyse		7
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung		9
7	Festsetzungen im Änderungsbereich		12
7.1	Art der baulichen Nutzung		12
7.2	Maß der baulichen Nutzung		12
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche		13
7.4	Straßenverkehrsfläche		13
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		14
8	Städtebauliche Werte		14
9	Örtliche Bauvorschriften		14
9.1	Geltungsbereich		15
9.2	Dächer der Hauptgebäude		15
9.3	Fassaden der Hauptgebäude		16
9.4	Ordnungswidrigkeiten		16
10	Erschließung		16
10.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)		16
10.2	Ver- und Entsorgung		17
10.3	Archäologische Hinweise		18
10.4	Denkmalschutz		18
10.5	Artenschutz		18
11	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte		19
12	Kosten		19
13	Bodenordnung		19
14	Beschluss		19

Auftraggeber:



Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Postfach 1420
49112 Georgsmarienhütte

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ ist seit dem Jahre 1977 rechtskräftig. Es wurden seinerzeit überwiegend bebaute Bereiche des damaligen Sanierungsgebietes Alt-Georgsmarienhütte überplant. Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans war es, die Durchführung städtebaulicher Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte durch verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen zu unterstützen und zu lenken. Mit einer Fläche von rund 18 ha wurde der Geltungsbereich entsprechend umfangreich gewählt. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 116 erfolgte dann der Stadtumbau.

In den Folgejahren wurde der Bebauungsplan Nr. 116 in verschiedenen Teilbereichen geändert, wobei die dem Plan zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzeption grundsätzlich erhalten blieb.

Zwischen der *Karlstraße* und der *Kirchstraße* setzt der Bebauungsplan Nr. 116 eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung Schule* fest. Dieser Bereich umfasst das Gelände der *Carl-Stahmer-Hauptschule* aber auch unbebaute und ungenutzte Flächen, im unmittelbaren Anschluss an die *Karlstraße*. Dieser ca. 20 m breite und auf einer Länge von ca. 90 m parallel zur *Karlstraße* verlaufende Grundstücksstreifen wird für die dort festgesetzte schulische Nutzung nicht benötigt und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die auch in der Stadt Georgsmarienhütte durch ansteigende Miet- und Grundstückspreise gekennzeichnet sind, beabsichtigt die Stadt Georgsmarienhütte, den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen. Hierzu besteht im Stadtgebiet ein entsprechender Bedarf. Hinzu kommen die sich im Zuge der demografischen Entwicklung verändernden Anforderungen der älteren Generation an den Wohnraum. Wohnungen und Wohngebiete in zentraler Lage werden immer beliebter. Die Möglichkeit, auf kurzem Wege die notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erreichen zu können, ist inzwischen für alle Bevölkerungsgruppen ein wichtiges Kriterium für die Wohnortentscheidung.

Um im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung diesem bestehenden Wohnraumbedarf ein Angebot gegenüber zu stellen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte die Aufstellungsbeschlüsse für verschiedene Bauleitplanungen gefasst. Aus diesem Anlass wird auch diese 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ durchgeführt. Ziel dieser Planänderung ist es, einen Teil der Flächen, die bisher ausschließlich Gemeinbedarfszwecken vorbehalten waren, der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Angestrebt wird dort die Realisierung von Mietwohnungen.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“, 10. Änderung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen

Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“, 10. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ liegt im Stadtteil Georgsmarienhütte. Das Plangebiet umfasst die weitestgehend unbebauten Flurstücke 53/31, 53/34 sowie die Straßenparzellen 53/22, 53/30 und 53/58.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung zu schaffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,28 ha.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ ersetzt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Osnabrück ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) *ist ein Instrument der Regionalplanung, um die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung für den Landkreis zu schaffen*¹.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Georgsmarienhütte als *Mittelzentrum* aus. Mittelzentren dienen *der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs*. Daneben ist die Stadt Georgsmarienhütte im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* festgelegt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP treffen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

Durch diese Bauleitplanung werden raumordnerische Festlegungen nicht tangiert. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)

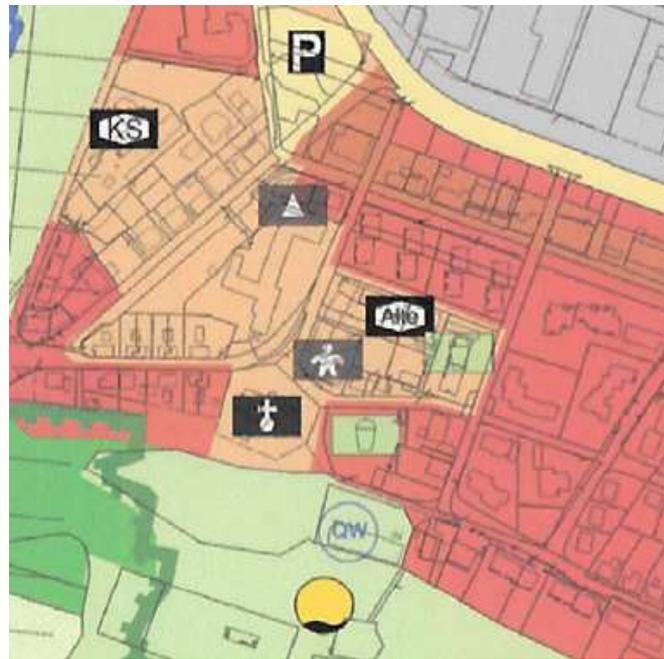
Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte FNP der Stadt Georgsmarienhütte stellt für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ *Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule)* dar.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung konkretisieren die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung in Form verbindlicher Festsetzungen. Dabei werden für Flächen verbindliche bauleitplanerische Regelungen getroffen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte für die betroffenen Teile gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden. Nachfolgend ist die FNP-Berichtigung dargestellt.

¹ Zitat: www.landkreis-osnabrueck.de

Bisher wirksame Flächennutzungsplandarstellung



Planzeichenerklärung

 Flächen für den Gemeinbedarf

Angepasste Flächennutzungsplandarstellung



Planzeichenerklärung

 Wohnbauflächen

 Geltungsbereich der Berichtigung
des Flächennutzungsplans



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990

Plandarstellung: Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Georgsmarienhütte im Original M. 1:5000

4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahre 1987 trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

4.4 Recherche zur Entstehung, Realisierung und Bedeutung des ältesten Ortsbereiches Alt-Georgsmarienhütte und städtebauliches Planungskonzept Umfeld Lutherkirche

Im Jahre 2012 wurde eine Recherche zur Entstehung, Realisierung und Bedeutung des ältesten Ortsbereiches Alt-Georgsmarienhütte (Verfasser: Dipl.-Ing. Bruno Switala) erarbeitet, in der die städtebauliche und bauliche Entwicklung des Stadtteils Alt-Georgsmarienhütte seit der planmäßigen Gründung aufgezeigt wird.

Die Studie verdeutlicht, dass es sich bei der planmäßig angelegten Arbeitersiedlung um ein „geschichtliches Phänomen“ von besonderer städtebaulicher, kultur- und sozialhistorischer Bedeutung handelt. Sie soll gewährleisten, dass „alle zukünftigen Entwicklungsschritte in vertiefter Kenntnis dieser Fakten und unter Berücksichtigung der noch erhaltenen Zeugnisse ... abgewogen und entschieden werden können“. Es werden die noch erhaltenen „Baudokumente – als Zeugnisse einer Glanzleistung des 19. Jahrhunderts“ aufgeführt, deren Würdigung, Erhaltung, Pflege und Einbindung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Recherche zur Entstehung, Realisierung und Bedeutung des ältesten Ortsbereiches Alt-Georgsmarienhütte wurde im Juli 2012 für den Bereich der *Alten Kolonie* ein städtebauliches Planungskonzept erarbeitet (Verfasser: Planungsbüro Flaspöhler). Dieses städtebauliche Planungskonzept zeigt im historischen Kontext Planungsansätze zur städtebaulichen Erneuerung des Bereichs der *Alten Kolonie* auf. Für das hier in Rede stehende Plangebiet beinhaltet es das Ziel der „ergänzenden Neubebauung in Anlehnung an die Grundplanung von 1878 als Stadthäuser interpretiert.“

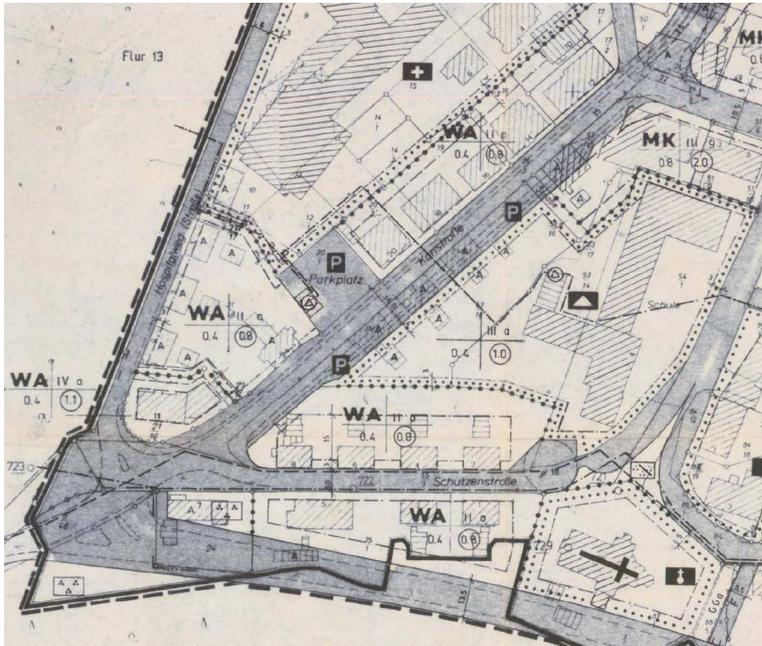
4.5 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ trifft für den Geltungsbereich dieser Planänderung folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Flächen für den Gemeinbedarf
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
zwingend 2 ~~maximal 3~~ Vollgeschosse
Bauweise: Bauweise ohne Längenbeschränkung
Baugrenzen: 3 m Abstand zur Straße

Zudem setzt der Ursprungsplan den Abbruch der ehemaligen Arbeiterhäuser an der *Karlstraße* fest, der im Zuge der Stadtsanierung in den Siebzigerjahren erfolgt ist.

Um den angestrebte Wohnnutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich die Art der baulichen Nutzung zu ändern, weiterhin soll der Baugrenzenverlauf modifiziert werden.



Auszug
Bebauungsplan Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“
bisher wirksame Festsetzungen
Quelle: Stadtverwaltung

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und naturschutzfachliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist wichtiger Bestandteil des seit 1856 planmäßig angelegten Industriedorfs Georgsmarienhütte, das als Neugründung innerhalb kürzester Zeit entstand, mit Arbeits- und Wohnstätten, Schule, Kirche, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten sowie Angeboten zur Erholung und zur Freizeitgestaltung. Die planmäßig angelegte städtebauliche Struktur hatte bis zur Flächensanierung der siebziger Jahre Bestand und tritt heute noch in Teilen der *Alten Kolonie* in Erscheinung.² Mit der *Lutherkirche*, der (*evangelischen*) *Schule* und den sogenannten *Harzer Häusern* an der *Schützenstraße* bestehen noch heute wichtige Bauwerke der Ursprungsbebauung in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets.

Der südliche Gebäudeteil unmittelbar der unmittelbar östlich benachbarten Hauptschule unterliegt als Baudenkmal ebenfalls § 3 Abs. 2 NDSchG.

² Vgl. Susanne Meyer (1991): *Schwerindustrielle Insel und ländliche Lebenswelt 1856 – 1933*.
Bruno Switalla (2012): *Recherche zur Entstehung, Realisierung und Bedeutung des ältesten Ortsbereiches Alt-Georgsmarienhütte*.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließend befinden sich beidseitig der *Schützenstraße* die sogenannten *Harzer Häuser*, die als Arbeiterwohnhäuser noch aus der Gründungszeit des Hüttendorfs Georgsmarienhütte stammen und als Ensemble ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen.

Die nahe gelegene neugotische *Lutherkirche* wurde im Jahre 1876 in exponierter Lage am höchsten Punkt der *Kirchstraße* aus dem vor Ort hergestellten Schlackestein errichtet. Als Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG unterliegt sie den Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes weist gemischte Nutzungsstrukturen auf. Neben dem Wohnen befinden sich in der Nähe verschiedene Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Praxen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Eine große Bedeutung für die Naherholung besitzt der leicht fußläufig zu erreichende Kasinopark.

Der Bebauungsplan wird in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Beim beschleunigten Bauleitplanverfahren ist nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Auch die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Trotz dieser Einschränkungen in Bezug auf die Naturschutzbelange ist im Rahmen der Aufarbeitung der naturschutzfachlichen Planungsgrundlagen und durch örtliche Erhebungen darzulegen, ob durch die Bauleitplanung geschützte Flächen, Biotop oder Arten beeinträchtigt werden können. Hierzu ist eine Bestandsaufnahme und überschlägige, auf den Arten- und Biotopschutz im engeren Sinne abgestellte Konfliktanalyse durchgeführt worden, deren Ergebnisse in den folgenden Ausführungen beschrieben werden.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes ist auf einer Breite von ca. 15 m parallel zur *Karlstraße* mit Büschen und Bäumen bestanden. Bei den Bäumen handelt es sich vornehmlich um Eschen, Ahorn, Buchen und Birken. Diese Pioniergehölzvegetation hat sich seit dem Abbruch der ehemaligen Arbeiterhäuser sukzessive entwickelt. Ältere Großbäume bestehen nicht. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Fläche aufgrund der geringen Ausdehnung um Wald i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG (Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima) handelt.

Der Gehölzbestand kann als Nist- oder Brutstandort für die Avifauna oder als Rückzugsort für Kleinsäuger dienen. Allerdings wurden im Plangebiet keine Vorkommen geschützter Tierarten oder schützenswerter Biotop festgestellt. Aus den Ergebnissen einer im Rahmen dieser Planung durchgeführten Bestandsaufnahme lassen sich keine Hinweise auf die Erforderlichkeit weiterer faunistischer Erhebungen ableiten. Verursacht wird diese relativ geringe Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz des Plangebiets durch eine fehlende Abweichung von den normalen Bedingungen hinsichtlich der abiotischen Lebensraumfaktoren. Die Fläche weist keine Besonderheiten in der Nährstoffversorgung oder hinsichtlich der Feuchteverhältnisse bzw. der Wasserversorgung und Exposition auf, deshalb ist nicht zu erwarten, dass sich an Extremstandorte gebundene Arten (Spezialisten) ansiedeln. Auch die intensive Nutzung in den

Nachbarflächen, die fehlenden Verflechtungen und schließlich die relativ geringe Ausdehnung der Fläche, lässt insgesamt eine nur geringe Artenvielfalt erwarten.

Es konnten im Baumbestand keine Höhlen sowie ausgeprägte Abbrüche oder Hohlräume in Bäumen festgestellt werden. Todholzstämme sind ebenfalls nicht vorhanden. Insofern kann das Vorkommen von Fledermaus-Quartieren mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die mögliche Eignung und tatsächliche Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse wurde nicht gezielt untersucht und kann insofern nicht ausgeschlossen werden. In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben ist dies zu vernachlässigen.

Specht- und Greifvogelvorkommen konnten nicht festgestellt werden.



Blick von der Karlstraße auf das Plangebiet

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Durch diese 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sanierung Alte Kolonie“ soll der Wohnraumnachfrage, die aus den bereits beschriebenen Entwicklungen resultiert, ein Angebot gegenübergestellt werden (vgl. Punkt 1). Hierbei geht es insbesondere darum, die Bebauung innerörtlicher und bereits erschlossener Grundstücksflächen mit nachfrageorientierten Mietwohngebäuden z. B. für Familien oder ältere Menschen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Plangebiet anstelle der Gemeinbedarfsnutzung das Wohnen ermöglichen.

Ziel ist es, durch entsprechende Festsetzungen einen Rahmen zu setzen, der einerseits die Maßstäblichkeit im Gebiet gewährleistet, gleichzeitig aber die Bandbreite der möglichen Architekturformen und Wohnungstypen erweitert. Die Stadt Georgsmarienhütte erwartet, dass

durch diese bauleitplanerischen Maßnahmen Investitionen in dem Mietwohnungsbau gefördert werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist darüber hinaus das folgende Ziel verbunden, den Stadtteil Alt-Georgsmarienhütte als attraktiven Lebensraum für alle Generationen zu erhalten und zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Wiedernutzbarmachen von Flächen für Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Förderung der Wohnfunktion im Stadtteils Alt-Georgsmarienhütte,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Mietwohnungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtteil und einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen und Einrichtungen.

Neben den zuvor genannten Zielsetzungen sind bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen:

- die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes,
- die kulturhistorische Bedeutung des Siedlungsbereichs *Alte Kolonie*,
- die städtebauliche Bedeutung des Ortsbildes.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,

- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen

Für die Bebauung des Änderungsbereichs sind verschiedene Varianten vorstellbar. Nachfolgend sind drei Möglichkeiten als städtebauliche Entwürfe dargestellt.



7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Konzeption schaffen. Der Bebauungsplan stellt darüber hinaus eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Für die nachfolgenden Objektplanungen verbleibt somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung als *allgemeine Wohngebiete (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Gleichzeitig wird durch die Festsetzung als *allgemeines Wohngebiet* ein Hineindrängen von Nutzungen und Anlagen verhindert, die das in der Umgebung vorliegende Wohnen beeinträchtigen können. Insofern dient diese Festsetzung auch dem Milieuschutz.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Eine *Tankstelle* üblicher Ausprägung würde in der Nachbarschaft zu den Baudenkmalern visuell extrem störend wirken und die Baudenkmalen beeinträchtigen. Zudem sind diese Betriebe oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des neu festgesetzten *allgemeinen Wohngebiets* bleibt die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich am Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender Freiflächen sicher. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *allgemeine Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden.

Um zu gewährleisten, dass auch hinsichtlich der Gebäudehöhe die Maßstäblichkeit der Umgebung eingehalten wird, setzt der Bebauungsplan eine zwingend 2 Vollgeschosse fest. Durch diese Festsetzung kann einer möglichen Unternutzung der innerörtlichen Grundstücksflächen durch Gebäude mit nur einem Vollgeschoss entgegengewirkt werden. Dies korrespondiert zudem mit dem Ziel, des Schaffens der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Mietwohnungen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht das Errichten von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben. Um die historische Bebauungsstruktur zu wahren, dürfen auf den Grundstück Baukörper mit mehr als 50 m Länge nicht realisiert werden

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die straßenseitige Baugrenze verläuft direkt an der Straßenbegrenzungslinie, so dass die Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar bis an den Fußweg herangebaut werden können. So wird der Straßenraum wieder wirkungsvoll optisch begrenzt. Dieses entspricht auch dem ursprünglichen Bebauungsmotiv vor den Abriss der Arbeiterhäuser.

Die übrigen Baugrenzen halten zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m ein.

Darüber hinaus und im rückwärtigen Grundstücksbereich gelten die Abstandsvorschriften der §§ 5 und 6 NBauO von mindestens 0,5 H.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig der Baugrenzen zulässig

7.4 Straßenverkehrsfläche

Die dem allgemeinen Wohngebiet vorgelagerte *Karlstraße* wird wie bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist mit einem beidseitigen Fußweg ausgebaut. Vor dem geplanten Baugebiet befindet sich zudem ein Parkstreifen. Eine Umgestaltung des Straßenraums wird zurzeit nicht angestrebt.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt auf dem Flurstück 55/31 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Hierbei handelt es sich um die bestehende rückwärtige Zufahrt des Schulgeländes von der *Karlstraße* aus. Eine Erschließung des Baugebiets, beispielsweise als Zufahrt für die Einstellplätze, soll grundsätzlich auch über diese Parzelle ermöglicht werden.

Vorstellbar wäre es auch, die Zufahrt bei Bedarf zu Verschieben. Ein Verschieben des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist deshalb zulässig, wenn das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.745 m ²
Verkehrsfläche	974 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	74 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	2.793 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.745 m ²	0,4	698 m ²
50 %Überschreitung gem. § 19 BauNVO	1.745 m ²	0,2	349 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			1.047 m²

9 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl insbesondere der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer getroffen werden (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Die besondere städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil der planmäßig angelegten Arbeitersiedlung sowie die unmittelbare Nähe denkmalgeschützter Bausubstanz erfordern es, Regelungen zur Baugestaltung zu treffen. Hierbei geht es nicht darum, verlorengegangene Gebäude wieder zu rekonstruieren oder zeitgemäße Architektur einzuschränken. Ziel ist es, unter Beachtung historisch begründeter Materialien, Farben und Formen, ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu schaffen und so die Intention des

„geschichtlichen Phänomens“ der planmäßig angelegten Arbeitersiedlung aufzugreifen, ohne dabei die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen all zu sehr einzuschränken.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Fassaden und Dächer der Hauptgebäude. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudestellung. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

9.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116, 10. Änderung „Sanierung Alte Kolonie“.

9.2 Fassaden der Hauptgebäude

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- *Putz, Anstriche oder Faserzementplatten in gebrochenen Farbtönen, in Anlehnung an die Farblinien beige, weiß und grau, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

1000	Grünbeige	7030	Steingrau	9001	Cremeweiß
1001	Beige	7032	Kieselgrau	9002	Grauweiß
1002	Sandgelb	7035	Lichtgrau	9010	Reinweiß
1013	Perlweiß	7038	Achatgrau	9018	Papayrusweiß
1014	Elfenbein				
1015	Hellelfenbein				

- *Sichtmauerwerk aus kleinformatischen Steinen (Format bis maximal 1 NF) in der Farbe dem örtlich verbauten grauen Schlackestein entsprechend,*
- *Behänge aus Dachziegeln, keramischen Fassadenplatten oder Faserzementplatten in den unter Punkt 4 (Dächer der Hauptgebäude) aufgeführten Farben*

Zur Fassadengliederung sind bis maximal insgesamt 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Für die Sockel der Hauptgebäude sind ebenfalls abweichende Materialien und Farben zulässig. Zulässig und erwünscht ist die Verwendung von Sandstein für den Sockel.

Die Ursprungsbebauung der *Alten Kolonie* hatte bis zur Flächensanierung der siebziger Jahre Bestand. Sie wurde durch einheitlich gestaltete Häuser aus dem örtlich hergestellten grauen Schlackestein, Fachwerkbauten mit Putzgefachen, Putzbauten und Gebäude mit Dachziegelbehang gebildet. Sockel waren häufig aus dem örtlich anstehenden Sandstein. Diese Materialien und Farben sind deshalb als regionaltypisch und historisch begründet anzusehen. Sie sind insbesondere bei den älteren Gebäuden noch vorherrschend anzutreffen. Moderne Architektursprachen und energiesparende Bauweise werden durch diese Regelungen nicht eingeschränkt.

9.3 Dächer der Hauptgebäude

Zulässig sind geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 40° und Flachdächer bis maximal 2° Neigung.

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und grau zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001	Rotorange	3004	Purpurrot	7012	Basaltgrau
2002	Blutorange	3005	Weinrot	7013	Braungrau
3000	Feuerrot	3009	Oxidrot	7015	Schiefergrau
3002	Kaminrot	3011	Braunrot	7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot	3013	Tomatenrot	7021	Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Die Wohnbebauung war ursprünglich traufständig entlang der Straßen aufgereiht und hatte mit Tonziegeln gedeckte Satteldächer von knapp 40° Neigung. Neben den ursprünglichen roten Dachziegeln haben sich im Laufe der Zeit auch Dacheindeckungen aus dunkelgrauen bis schwarzen Dachsteinen durchgesetzt und sind neben den rot- bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachstein als regionaltypisch anzusehen. Diese Farben und Materialien sollen deshalb im Plangebiet zugelassen werden. Andersfarbige Dächer würden, auch angesichts der exponierten Lage des Plangebiets, visuell störend wirken und ggf. eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude hervorrufen und werden deshalb ausgeschlossen. Die energiesparende Bauweise erfordert zudem kompakte Baukörper mit Flachdach, die deshalb auch zugelassen werden. Sehr steile Dächer, die Neigungen über 40° aufweisen, sollen nicht errichtet werden, da diese vor dem Hintergrund der möglichen Zwei- und Dreigeschossigkeit zu einer optischen Überformung des Siedlungsbildes durch Überhöhung der Baukörper führen können.

9.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Karlstraße* an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Plangebiet kann eine ausreichende Anzahl privater Einstellplätze angeordnet werden, so dass die Bewohner nicht darauf angewiesen sind, ihre Pkw in den umliegenden Straßen abzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO verwiesen.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Unmittelbar vor dem Baugebiet befindet sich eine Bushaltestelle.

10.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Träger der Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Das Baugebiet wird an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Da dies im Plangebiet der Fall ist, liegt die Beseitigungspflicht des Niederschlagswassers gem. § 96 (3) 1 NWG bei der Gemeinde. Zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers besteht im Plangebiet ein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann.

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte weisen auf folgendes hin:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

10.3 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie 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 gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebiets bestehen folgende Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG:

- Luther Kirche
- südlicher Gebäudeteil der Hauptschule
- ehemalige Arbeiterhäuser an der Schützenstraße (Harzer Häuser)

Auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalsschutzgesetzes (NDSchG), insbesondere die §§ 6 bis 11 NDSchG, wird hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass für Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

10.5 Artenschutz

Bäume sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu untersuchen, um dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) Rechnung zu tragen.

11 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Wird nachgereicht!

12 Kosten

Diese 10. Änderung des Bebauungsplans „Sanierung Alte Kolonie“ setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, so dass der Stadt Georgsmarienhütte neben den Kosten der Bauleitplanung keine weiteren Kosten entstehen.

13 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte,
Bürgermeister

