

AUSLEGUNGSFASSUNG

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**

STADT GEORGS-MARIENHÜTTE

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„HEHELAND“**

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN
NACH § 13 A BAUGB**

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

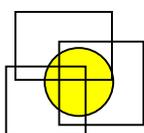
B E G R Ü N D U N G

**VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN**

**DER ARTENSCHUTZRECHTLICHE FACHBEITRAG (BIO-CONSULT,
19.10.2016) UND DER FACHBEITRAG LÄRMSCHUTZ (RP-SCHALLTECHNIK,
23.02.2017) SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG**

BEARBEITET DURCH:

STAND: 29.05.2017



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise 3
2	Planungsanlass 4
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 4
4	Lage und Größe des Plangebietes 6
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben..... 8
5.1	Fachgesetze 8
5.2	Fachplanungen 8
6	Bestand 9
7	Standortbegründung 10
8	Erläuterung der Festsetzungen..... 10
8.1	Art der baulichen Nutzung..... 10
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11
8.3	Verkehrerschließung 11
8.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... 11
8.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... 11
8.6	Festsetzungen in Textform 12
8.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 12
8.6.2	Örtliche Bauvorschrift (baugestalterische Festsetzungen) 13
9	Beurteilung der Umweltbelange 14
9.1	Immissionsschutz..... 14
9.2	Belange von Natur und Landschaft..... 15
9.3	Abwägung der Umweltbelange 16
10	Ver- und Entsorgung..... 16
11	Brandschutz..... 16
12	Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde..... 17
13	Flächenbilanz..... 17
14	Stellplatzempfehlungen..... 17
15	Finanzierung der Erschließung 17
16	Bodenordnung 17
17	Auslegungsvermerk 18

1 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 129 „Heheland“ gegeben ist.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im bebauten Siedlungskörper des Ortsteils Harderberg, innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans und im unmittelbaren Nahbereich zu vorhandenen Wohngebieten, sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Fortentwicklung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerhalb des bebauten Siedlungskörpers liegenden Flächen, mit dem Ziel, den Wohnstandort Georgsmarienhütte-Harderberg zu stärken und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Ferner wurde zur Bewertung der Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ein Lärmschutzgutachten erstellt. Beide Gutachten sind Anlage der Begründung.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

2 Planungsanlass

Die Stadt Georgsmarienhütte hat das Verfahren zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 129 „Heheland“ beschlossen, um, nach Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung, den Änderungsbereich neu zu ordnen und entsprechend des aktuellen Wohnbedarfs fortzuentwickeln. Hiermit soll u.a. auch der Wohnstandort Georgsmarienhütte - Harderberg gesichert werden. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Die Schaffung von Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Stadt, da erschlossenes Bauland in Georgsmarienhütte z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Stadt folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende innerstädtische Potenzial u.a. für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Ein Ortskern nahes Baugebiet stärkt die Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erholungsort.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Die Stadt sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

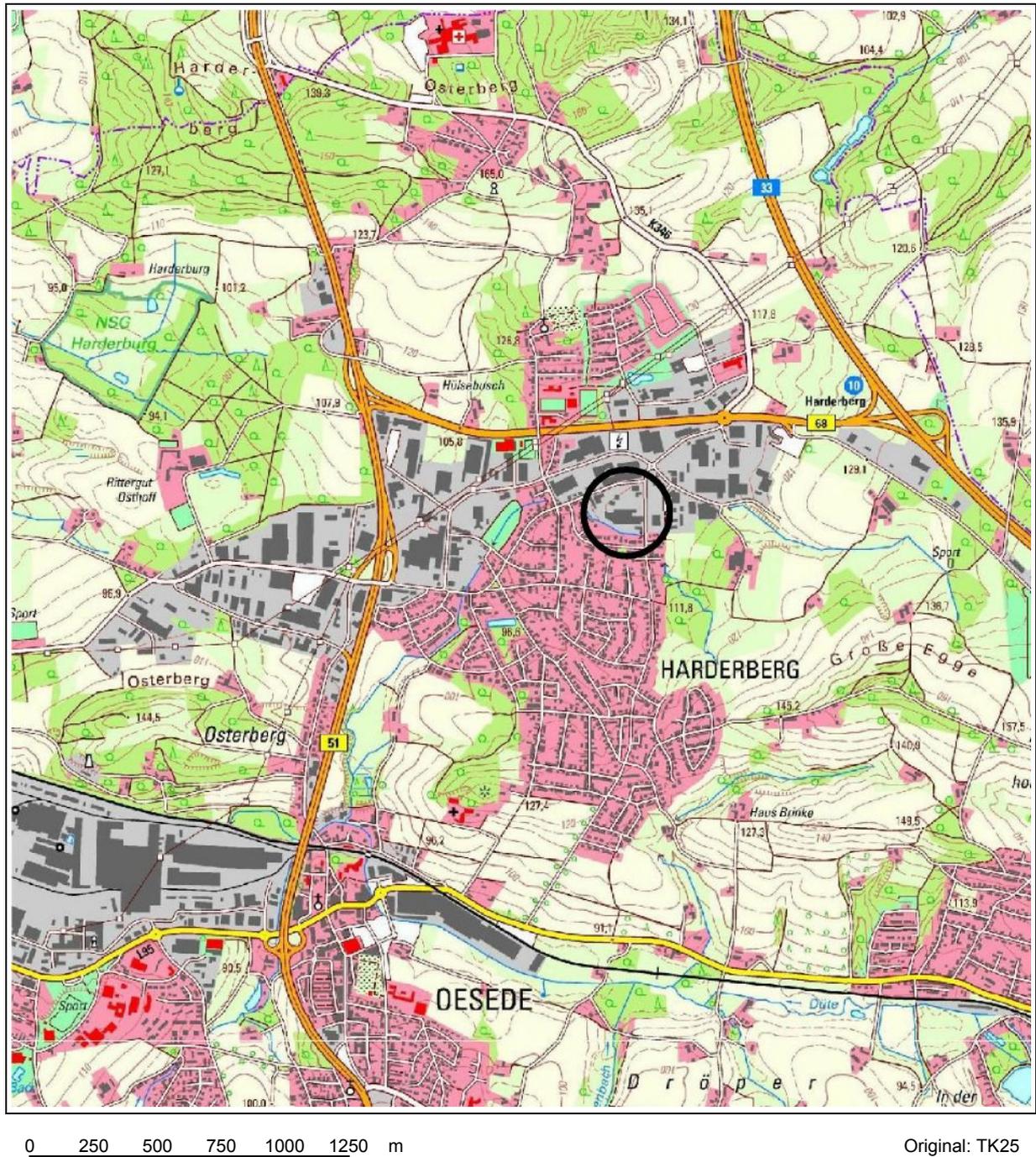
- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“²

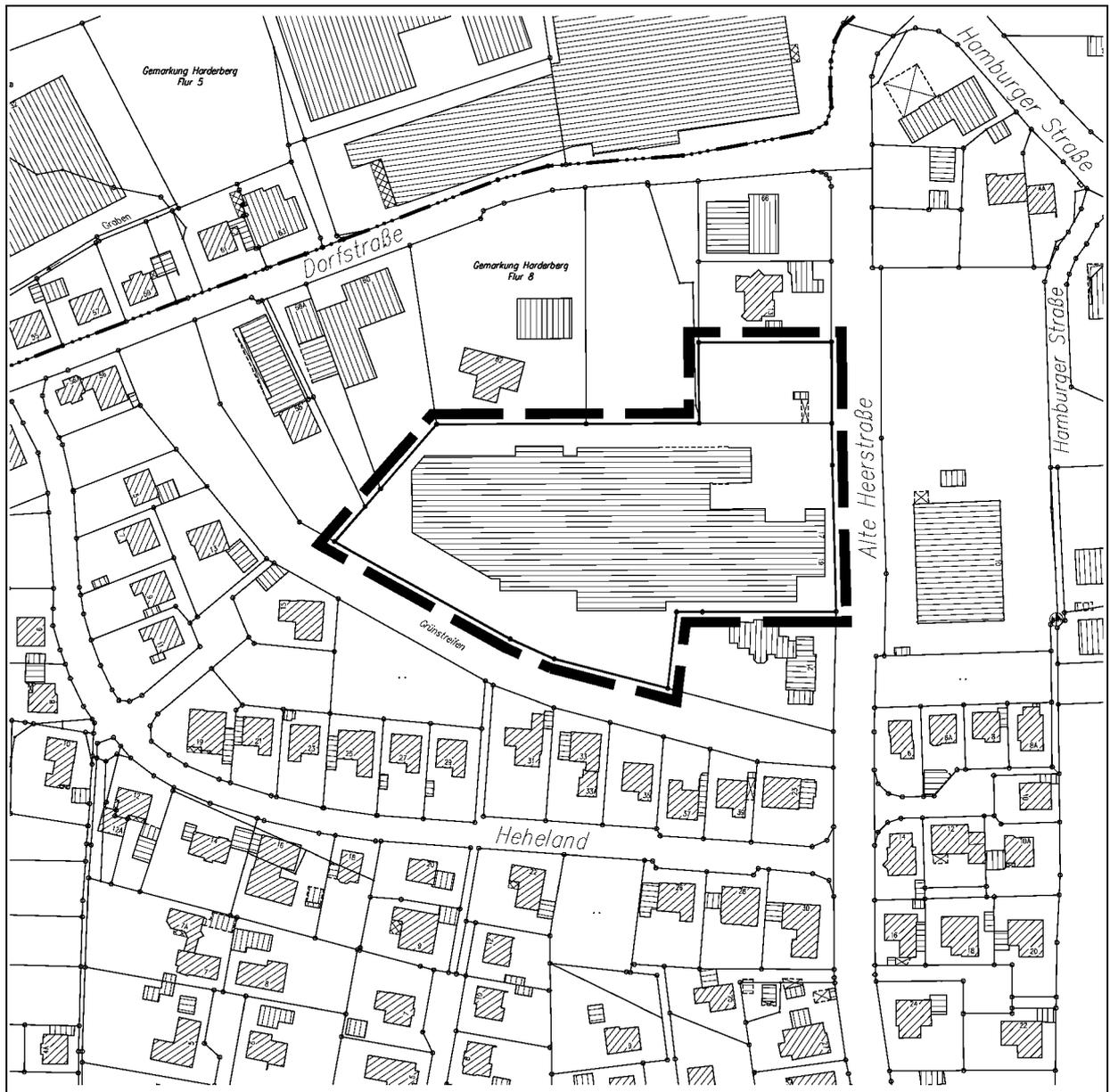
²Grotfels, in: Hoppe/Grotfels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

4 Lage und Größe des Plangebietes

Der ca. 1,4 ha große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Harderberg der Stadt Georgsmarienhütte, unmittelbar westlich der „Alte Heerstraße“, zwischen den Straßen „Heheland“ im Süden und der „Dorfstraße“ im Norden.

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 57/63 und 65/54 der Flur 8, Gemarkung Harderberg.





0 25 50 75 100 125 m

Original: ALKIS, Katasteramt Osnabrück

Stadt Georgsmarienhütte 3. Änd. B-Plan Nr. 129 „Heheland“ Änderungsbereich M. 1 : 2.500

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Änderung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von diesen Planungen ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde für die vorliegende Änderung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet³. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher Immissionen im Bebauungsplangebiet ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurde ein Gutachten erstellt⁴.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Der Änderungsbereich unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

5.2 Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Stadt Georgsmarienhütte wird im LROP 2008 (Stand: Fortschreibung 2017) als Mittelzentrum bestimmt. Dementsprechend sind hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Im RROP 2004 (Stand: Teilfortschreibung Energie 2013) wird die Stadt Georgsmarienhütte als Mittelzentrum (aus LROP) sowie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung

³ BIO-CONSULT: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung BP Nr. 129 ‚Heheland‘ Stadt Georgsmarienhütte“, Belm, 19.10.2016

⁴ RP-Schalltechnik: „Stadt Georgsmarienhütte, Bebauungsplan Nr. 129 ‚Heheland‘ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 23.02.2017

und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ bestimmt.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“⁵

Für den Änderungsbereich selbst sind nach dem RROP keine konkreten raumordnerischen Ziele dargestellt, es wurde ohne Funktionsbestimmung als „weiße Fläche“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1994) macht in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) keine Angaben zum Plangebiet und stellt es als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)

Dem bestehenden Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte sind für den Änderungsbereich keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen zu entnehmen. Der Änderungsbereich wird darin lediglich als Gewerbefläche dargestellt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Georgsmarienhütte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs sind im F-Plan Grün- und Wohnbauflächen dargestellt.

Im geltenden B-Plan Nr. 129 ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6. Zulässig sind ferner Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (II) in offener Bauweise (o).

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Änderungsbereich treffen.

6 Bestand

Der Änderungsbereich ist durch das ehemalige Fabrikgebäude sowie zugehörige Zufahrten und Stellplätze nahezu vollständig bebaut. Lediglich am Südwestrand befindet sich ein Gehölzstreifen im Übergang zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche

⁵Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

7 Standortbegründung

Die Stadt Georgsmarienhütte beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Georgsmarienhütte hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt bzw. städtebaulich überkommene Strukturen neu geordnet.

Auch der vorliegende Änderungsbereich soll städtebaulich neu geordnet werden. Nach Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung konnte bislang keine neue, umfeldverträgliche gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich angesiedelt werden. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohngrundstücken hat sich die Stadt, nach verschiedenen Überlegungen, u.a. zur Festsetzung eines Mischgebietes, für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Änderungsbereich entschieden. Derzeit sind nach dem aktuellen Konzept eines Investors Stadtvillen sowie Wohnungen für das betreute Seniorenwohnen geplant.

Durch das neue WA soll der Ortsteil Georgsmarienhütte - Harderberg gesichert und fortentwickelt werden.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt.
- Die bislang bestehende Gewerbenutzung wurde aufgegeben und eine neue umfeldverträgliche gewerbliche Folgenutzung konnte nicht realisiert werden.
- Der Bereich grenzt an bestehende Wohngebiete an und ist verkehrstechnisch sowie hinsichtlich der sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen voll erschlossen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Fläche ist für die bauliche Entwicklung verfügbar.

8 Erläuterung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sollen dabei sein:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können, zufriedenstellend verwirklichen.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen erfolgen weitere Nutzungsdifferenzierungen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Kapitel 8.4 der vorliegenden Begründung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Damit sich die zukünftigen Gebäude gleichermaßen harmonisch in das bestehende Ortsbild eingliedern und möglichst effizient Nutzen lassen, wählte die Stadt für das WA eine abgestufte offene Bauweise mit maximal II (WA 2) bzw. III (WA 1) Vollgeschossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (WA 2) bzw. 1,2 (WA 1). Diese Vorgaben liegen unterhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 der BauNVO und berücksichtigen u.a. auch eine sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, können somit landschaftsgerechte bauliche Dimensionen gesichert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Kapitel 8.6).

8.3 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird weiterhin von der Alten Heerstraße aus erschlossen. Die innere Erschließung soll entsprechend des konkreten Nutzungs- und Bebauungskonzeptes des/der Bauherren privat erfolgen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Bei Realisierung des neuen Wohngebiets ist - nach derzeitigem Nutzungs- und Bebauungskonzept eines Investors - mit ca. 75 neuen Wohnungen, dementsprechend ca. 75 Kfz und ca. 300 Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen. Diese relativ geringfügige planbedingte Verkehrsmenge liegt in einem Bereich, der als sozialadäquate Alltagserscheinung einzustufen und - im Vergleich zur ursprünglichen gewerblichen Nutzung - insgesamt wenig erheblich ist.

Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden die Gemeindestraßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind.

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll insbesondere dem Erhalt des bestehenden Siedlungsgehölzes am Südwestrand des Änderungsbereichs und damit u.a. auch dem Biotopverbund dienen.

8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll ein naturnahes Umfeld gefördert und für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten verwendet werden. Siehe hierzu auch Kapitel 9.2.

8.6 Festsetzungen in Textform

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung und Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

8.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Alle in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ganz ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen entsprechen ebenfalls nicht den Entwicklungszielen der Stadt für das geplante Wohngebiet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und auch diese Nutzungen ein erhebliches Konfliktpotential besitzen, welches gerade auch in der Nachbarschaft von Wohnbereichen zu erheblichen Belästigungen führen kann.

Zu 2.1) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wird zugelassen. Eine weitere Überschreitung, maximal bis zu einer GRZ von 0,7, wird an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60 % des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 70 % der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der offenen Bauweise erlaubt Baukörper bis maximal 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand gemäß NBauO. Hierdurch wird das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch entsprechende Gebäudekörper zwischen ca. 10 u. 50 m Baukörperlänge geprägt ist.

Zu 3.2) Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der NBauO.

Zu 3.3) Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen - bei Einhaltung der genannten Auflagen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zu 4.1 u. 4.2) Diese Festsetzungen wurde aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm getroffen.

Gemäß des Lärmgutachtens⁶ gehen einerseits von der „Alten Heerstraße“ Lärmimmissionen aus, die für den einen kleineren Teilbereich des WA passive Lärmschutzmaßnahmen (PLS)

⁶ RP-Schalltechnik: „Stadt Georgsmarienhütte, Bebauungsplan Nr. 129 ‚Heheland‘ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 23.02.2017

erforderlich machen. Der betroffene Teilbereich des WA liegt dabei innerhalb der Lärmpegelbereiche II u. III nach Tabelle 8 der DIN 4109. Diese Bereiche wurden als PLS II u. PLS III im Plan gekennzeichnet. Mit der getroffenen Festsetzung 4.1 werden die im Lärmgutachten empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen zu diesen Lärmpegelbereichen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben.

Zum Schutz vor Gewerbelärm aus gewerblichen Nutzungen des Umfeldes wurde vom Lärmgutachter die für WA geltende Grenzwert-Isophone von 55/40 dB(A) tags/nachts nach TA Lärm ermittelt und in den Plan übernommen. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten diese Grenzwertlinie überwiegend nicht. Lediglich im Noren des Änderungsbereich wird die Grenzwertlinie überschritten. Für diesen Überschreitungsbereich, im Plan als LS-Gewerbe gekennzeichnet, werden unter Ziffer 4.2 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen vorgesehen.

Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen unter den Ziffern 4.1 u. 4.2 sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Das Lärmgutachten ist Anlage des Begründung.

Zu 5.1 u. 5.2) Diese Festsetzungen dienen der landschaftsgerechten Begründung und Gestaltung des Plangebietes.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in Kapitel 9.2 der vorliegenden Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Zu 6.1 u. 6.2) Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen sowie dem Artenschutz. Details hinsichtlich des Artenschutzes und den erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁷ zu entnehmen. Dieser ist Anlage der Begründung.

8.6.2 Örtliche Bauvorschrift (baugestalterische Festsetzungen)

Zu 1) Hinsichtlich der gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze wird mit dieser Festsetzung die Möglichkeit genutzt den Stellplatzbedarf abweichend über eine örtliche Bauvorschrift auf Basis des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO zu regeln.

Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze) wären für Einfamilienhäuser je Wohnung 1-2 und für Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 - 1,5 Einstellplätze einzurichten. Da nach dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzept eines Investors Stadt villen sowie Wohnungen für das betreute Seniorenwohnen geplant sind, reichen nach vorliegenden Berechnungen und Vergleichswerten 1,1 Einstellplätze je Wohnung aus.

⁷ BIO-CONSULT: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung BP Nr. 129 ‚Heheland‘ Stadt Georgsmarienhütte“, Belm, 19.10.2016

9 Beurteilung der Umweltbelange

9.1 Immissionsschutz

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld (insbesondere Lärm) von Bedeutung. Lärmbelastungen bestehen in erster Linie durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich verlaufenden „Alte Heerstraße“ sowie durch die im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde ein Lärmgutachten erstellt. Der Gutachter kommt darin zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen dieser Untersuchung ist für den Gewerbelärm der Nachweis geführt worden, dass es im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 am Tag und in der Nacht zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm durch die Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe, die in den benachbarten Bebauungsplänen liegen, kommt, wenn die neuen Gebäude einen Mindestabstand von 15 m von der Grundstücksgrenze halten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, da es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

Für die Wohnbaufläche ist die Festsetzung der Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan notwendig. Gleichzeitig ist die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen an den Gebäudefronten notwendig, an denen nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Zusätzlich gelten folgende Empfehlungen:

Schutz von Außenwohnbereichen:

Es wird empfohlen, in den Überschreibungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Alten Heerstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der Alten Heerstraße orientiert sind.

Schutz von Schlafräumen:

Da es auch nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.“⁸

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden berücksichtigt. Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wurden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Siehe hierzu insbesondere die Ziffern 4.1 u. 4.2 des Bebauungsplans sowie Kapitel 8.6.1 der vorliegenden Begründung. Das Lärmgutachten ist Anlage der Begründung.

Sonstige Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch sonstige Immissionen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

⁸ RP-Schalltechnik: „Stadt Georgsmarienhütte, Bebauungsplan Nr. 129 ‚Heheland‘ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)“, Osnabrück, 23.02.2017, S. 1

9.2 Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aufgrund langjährig ausgeübten Gewerbenutzung weitgehend überbaut. Zulässig war bislang gemäß rechtswirksamen B-Plan Nr. 129 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und dementsprechend eine Bodenversiegelung von 80 %. Durch die vorliegende Änderung des B-Plans wird die zulässige Bodenversiegelung auf maximal 70 % verringert. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts erfolgt daher nicht.

Da die vorliegende Änderung des B-Planes ferner im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, würden auch zusätzliche durch den B-Plan vorbereitete Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig eingestuft. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Stadt Georgsmarienhütte sichert jedoch durch entsprechende Festsetzung den Schutz einer vorhandenen Gehölzhecke. Ferner werden zusätzliche Anpflanzungen vorgegeben, die u.a. auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes bewirken sollen. Für die gewünschten Anpflanzungen sollen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.

Nachfolgende Artenliste gibt die Auswahl der zu verwendenden Gehölze vor. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Bäume:		Sträucher:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Außerdem sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild aber auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Verwendet werden sollten nur robuste, regionaltypische Sorten.

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags:

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁹ hat ergeben, dass keine erheblichen oder unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, sofern die vorgeschlagenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Haussperling und den Hausrotschwanz durchgeführt werden. Entsprechende Vorgaben wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

⁹ BIO-CONSULT: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung BP Nr. 129 ‚Heheland‘ Stadt Georgsmarienhütte“, Belm, 19.10.2016

9.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Stadt Georgsmarienhütte ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Lärmgutachtens und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht vermeidbar und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Lärmschutzgutachten aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie ergänzende Schutz- und Pflanzgebote wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und sind abschließend als verbindliche Auflagen in der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

10 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der langjährigen Nutzung durch einen Gewerbebetrieb ist der Änderungsbereich bereits voll erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im Zuge der Bauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen inneren Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anwohner von Straßen ohne Wendepunkte mit einem Mindestdurchmesser von 20 m ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen müssen.

11 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Der Löschwasser-Mengenbedarf und die entsprechenden technischen Vorkehrungen sollen rechtzeitig im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück, dem Ortsbrandmeister und den Stadtwerken Georgsmarienhütte abgestimmt werden. Im Rahmen der jeweiligen Bebauungs- und Nutzungskonzepte sind u.a. auch die erforderlichen Zu- oder Durchfahrten und Aufstellplätze für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Im Änderungsbereich sind Bodendenkmäler bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Ldkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) 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, wen nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA) (davon WA1 9.729 m ² u. WA2 3.754 m ²)	13.483 m ²	95 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat	293 m ²	2 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat	402 m ²	3 %
Fläche insgesamt	14.178 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA1:

9.729 m ² x GRZ 0,4	=	3.892 m ² max. zul. Grundfläche
9.729 m ² x GFZ 1,2	=	11.675 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA2:

3.754 m ² x GRZ 0,4	=	1.502 m ² max. zul. Grundfläche
3.754 m ² x GFZ 0,8	=	3.003 m ² max. zul. Geschossfläche

14 Stellplatzempfehlungen

Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze) wären für Einfamilienhäuser je Wohnung 1-2 und für Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 - 1,5 Einstellplätze einzurichten. Da nach dem aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzept eines Investors Stadtvillen sowie Wohnungen für das betreute Seniorenwohnen geplant sind, reichen nach vorliegenden Berechnungen und Vergleichswerten 1,1 Einstellplätze je Wohnung aus.

15 Finanzierung der Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Zusätzliche Kosten für die innere Erschließung sind durch den jeweiligen Bauherrn/Investor zu tragen. Für die Stadt Georgsmarienhütte entstehen keine Erschließungskosten.

16 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

17 Auslegungsvermerk

Die Auslegungsfassung der Begründung hat zusammen mit der Auslegungsfassung der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, den

.....
Bürgermeister