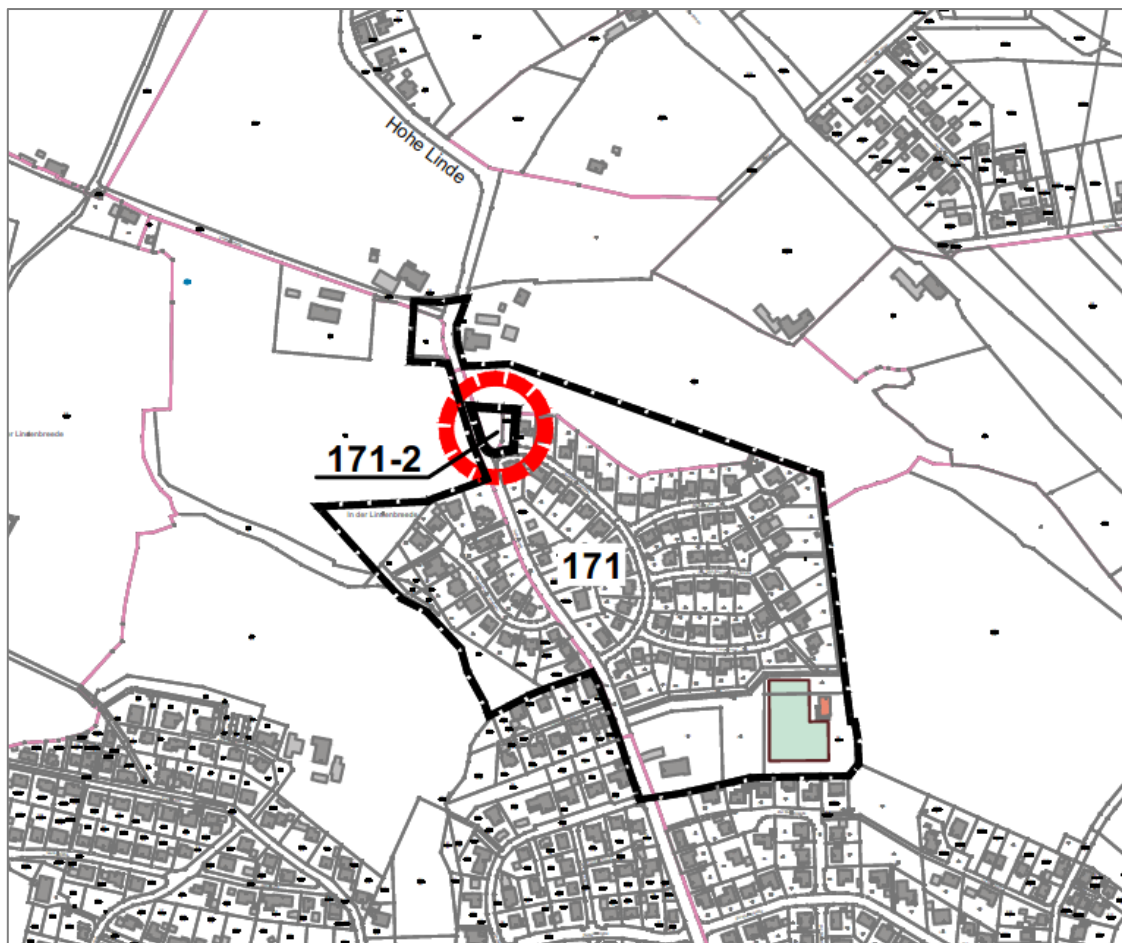


Bebauungsplan Nr. 171
„Auf der Hohen Linde“ 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB

Begründung
Entwurf



1. Planungsanlass / Allgemeines	2
2. Geltungsbereich	2
3. Einordnung der Planung	3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Bebauungsplan	3
4. Planungserfordernis.....	5
5. Städtebauliche Planungsziele.....	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
7. Verkehrserschließung	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Naturschutz.....	6
10. Altlasten	6
11. Bodenfunde.....	6
12. Verfahren.....	7

1. Planungsanlass / Allgemeines

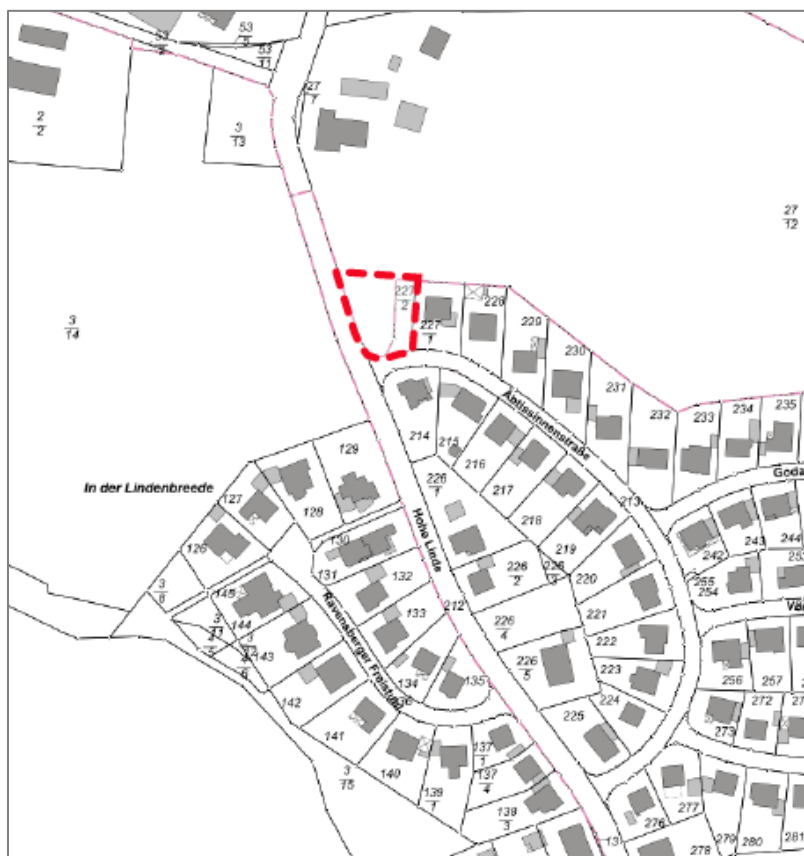
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ im Jahr 1983/1985 im Stadtteil Kloster Oesede wurde das grundlegende Ziel verfolgt, einen nördlichen Siedlungsrand mit Wohnbebauung zu gestalten.

Der nördliche Rand des Bebauungsplanes wurde nicht komplett der Nutzung als Wohnbebauung zugeführt, sondern ein Teil wurde durch die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgespart. Nunmehr soll die ursprüngliche Plankonzeption komplett umgesetzt werden und den heutigen Erfordernissen zum sparsamen Flächenverbrauch durch die komplette Ausbildung des Siedlungsrandes erfolgen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 27.03.2017 beschlossen, die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ aufzustellen.

Bei dieser Änderung werden die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

2. Geltungsbereich



Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Kloster Oesede, Flur1, Flurstück 27/12 teilweise und Flur 3, 227/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 945 m².

Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 171 – 2. Änderung

3. Einordnung der Planung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Osnabrück ist der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Georgsmarienhütte ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im besonderen Maße beachtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein geringer Teil als Wohnbaufläche dargestellt.



Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Darstellung im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan „Fläche für Landwirtschaft“ wird angepasst und als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ aus dem Jahr 1985. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ fest.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 171

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant.



Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ – 2. Änderung

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1985 unwirksam.

4. Planungserfordernis

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt bereits seit Jahren die Nachverdichtung im Bestand als städtebauliche Zielsetzung; dieses Ziel soll durch die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung bedingt die teilweise sehr kleinteilige Änderung bestehender Bebauungspläne, so auch an diesem Standort.

5. Städtebauliche Planungsziele

In dem vom Rat Anfang 2010 verabschiedeten Bericht zur Stadtentwicklung und dem dazugehörigen Konzept ist u. a. das städtebauliche Ziel zur Förderung von zukunftsfähigen Wohnen unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung formuliert worden. Es sollen „Alt-Siedlungen“ überplant werden, um Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nachnutzung zu schaffen. Das entspricht auch den Zielen der Regionalplanung für das Mittelzentrum Georgsmarienhütte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind alle, auch ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Der Geltungsbereich soll aufgrund der exponierten Lage ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Weiter wird für den Änderungsbereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ nur durch Zuwegungen / Pflasterflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO, nicht jedoch durch Hauptbaukörper erfolgen darf. Hierbei wird die Überschreitung der zulässigen GRZ auf max. 50 % bis zu einer Höchstgrenze von 0,5 beschränkt. Hierdurch können im Rahmen einer Neubebauung Baukörper realisiert werden, die von der Geschossigkeit und der Gebäudekubatur in die vorhandene Baustruktur passen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Weiterhin wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung der Baugrenzen definiert. Die Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. BauNVO mit 10,0 m über gewachsenem Boden festgesetzt. Dieses entspricht der durchschnittlichen vorhandenen Bauhöhe im östlich angrenzenden Bereich. Als Bezugshöhenpunkt für das Reine Wohngebiet (WR) gilt die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, wobei mindestens 1 Punkt des fertigen Fußbo-

dens auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen muss. Diese Festsetzung ergibt sich aus aufgrund der Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes von bis zu 4,0 m.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Äbtissinnenstraße“ erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen auch des Landkreises Osnabrück anzuschließen. Die Müllgefäße sind am Tage der Abholung an die „Äbtissinnenstraße“ bereit zu stellen.

9. Naturschutz

Nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird im Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine naturräumlichen Besonderheiten wie z. B. besonders geschützte Biotope o. ä. vorhanden. Auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung ist hier nicht erforderlich.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist jedoch grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

10. Altlasten

- werden nachgetragen -

11. Bodenfunde

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 werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

12. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ am 05.04.2017 beschlossen. Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung > den Planentwurf sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte,

S Bürgermeister