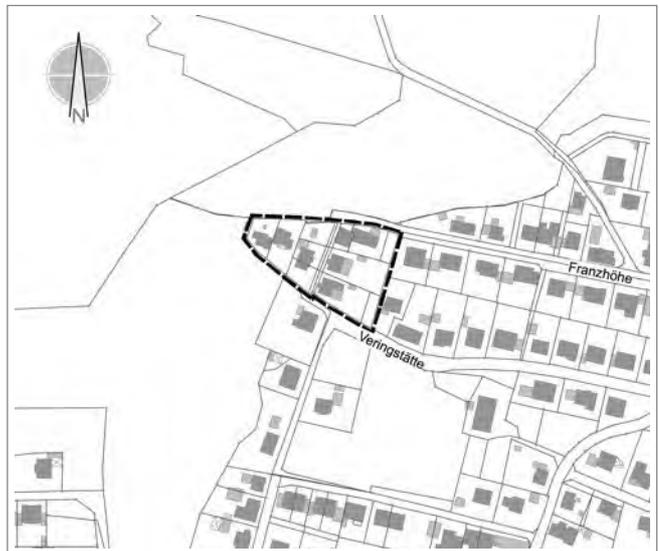


GEORGS MARIEN HUETTE

Landkreis Osnabrück

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 'Franzhöhe' in Kloster Oesede



Begründung

gemäß §13a i. V. m. §9 Abs. 8 BauGB
mit örtlicher Bauvorschrift

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	5
3.1	Lage und Abgrenzung	5
3.2	Bestand	5
4	Örtliche Planungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
5	Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	7
5.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe	10
5.5	Festsetzung der Geschossigkeit	10
5.6	Verkehrsflächen	11
5.7	Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	11
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	12
6.1	Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen	12
6.2	Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestalt von Werbeanlagen	12
6.3	Festsetzungen zur gestalterischen Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen	12
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
8	Kennzeichnung 'Altlasten' (gem. §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)	13
9	Nachrichtliche Übernahmen (gem. §9 Abs. 6 BauGB)	14
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	15

ANLAGEN

Bearbeitung:



Bearbeitung:

estelistraße 29
33739 bielefeld
fon: 05206 / 916081
mob: 0170 / 3017506

stadt- und umweltplanung
ökologische fachgutachten
bimsch-antragsverfahren
ökologische baubegleitung

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Franzhöhe“ ist seit 1967 rechtskräftig. Mit ihm wurde im Nordwesten der damaligen Gemeinde Kloster Oesede ein großflächiges Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich ist inzwischen bis auf eine Teilfläche im Südwesten weitgehend vollständig bebaut.

Mit Schreiben vom Dezember 2016 liegt dem Bauamt der Stadt Georgsmarienhütte nun ein Änderungsantrag für den Bebauungsplan Nr. 4 'Franzhöhe' vor. Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück Veringstätte 22 (das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 114 und 115/6, Flur 2, Gemarkung Kloster Oesede) die Errichtung eines Doppelhauses bzw. alternativ den Neubau von zwei freistehenden Einfamilienhäusern. Die neuen Wohnhäuser sollen von der Straße Veringstätte erschlossen werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan steht dem Umfang der beabsichtigten Neubebauung aufgrund der weitgehenden Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen: Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2 festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Baulinie auf der Westseite des Baugrundstückes fest und behindert damit die Möglichkeiten einer symmetrischen Grundstücksteilung mit Erschließung von der Straße Veringstätte aus.

Das bisher auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus wurde zwischenzeitig rückgebaut.

Das vorgebrachte Änderungsbegehren steht im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Georgsmarienhütte, die eine vorrangige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine moderate Nachverdichtung von bereits erschlossenen Wohngebietsflächen anstrebt – vor der Neuausweisung von Bauflächen im bisher unbebauten Außenbereich. Entsprechend wurde dem Änderungsbegehren durch den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' gefolgt.

2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 25.01.2017 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das Vorhaben sieht eine Änderung der Gebietstypik sowie auch der überbaubaren Bereiche vor. Diese beabsichtigten Änderungen dienen dem Ziel, eine moderate Nachverdichtung der Wohnbauflächen des Geltungsbereiches für diese 2. Änderung zu ermöglichen. Das Vorhaben ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die maximal zulässige Grundfläche der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten Wohngebietsflächen übersteigt die Größe von 20.000 qm nicht. Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Eine mögliche Beeinträchtigung von 'Natura 2000 Schutzgebieten' (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) ist sicher auszuschließen, da entsprechende Schutzgebietsflächen im potenziell eingriffsrelevanten, großräumigen Umfeld nicht vorhanden sind.

Alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind somit erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a-Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000m²) gelten Eingriffe, die die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht das Erfordernis der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans und insbesondere auch keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Stadt Georgsmarienhütte macht keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Es soll eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat deshalb am xx.xx.2018 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom xx.xx.2018 bis einschließlich xx.xx.2018.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in südexponierter Hanglage am nordwestlichen Siedlungsrand von Kloster Oesede, ca. 900m entfernt vom südwestlich gelegenen Ortskern. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 4.224 m².

Die von der Grenze des Geltungsbereiches eingeschlossenen Flurstücke sind der nachstehenden Abbildung 3.1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Gemarkung 'Kloster Oesede', Flur 2. Mit dem Flurstück 64/2 umschließt er ausserdem eine Fläche der Gemarkung Oesede, Flur 13.

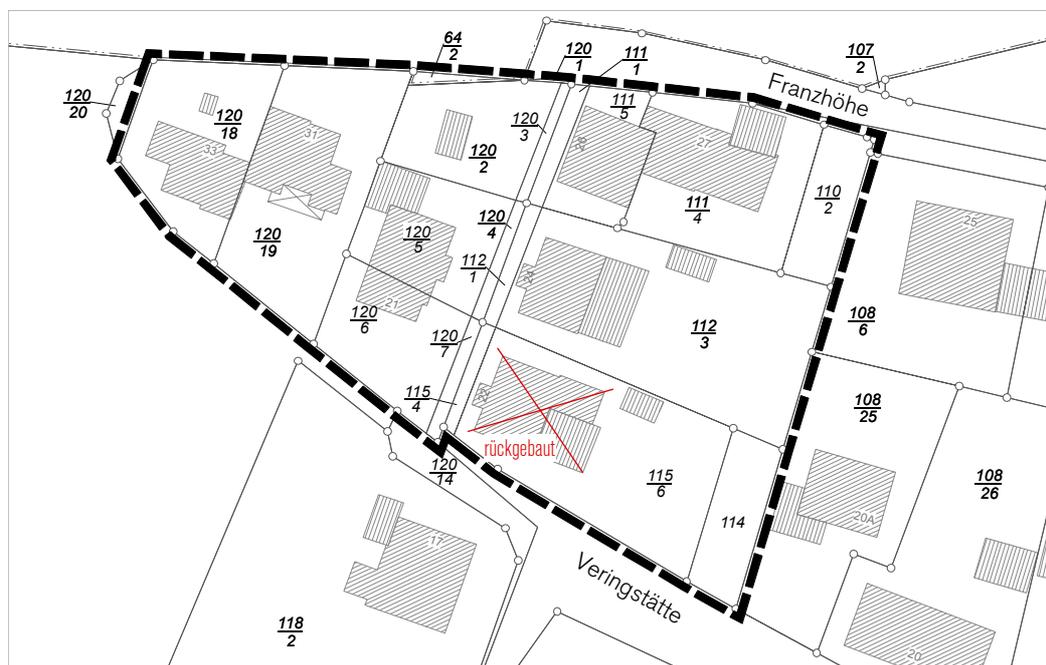


Abb. 3.1: Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 'Franzhöhe' (M 1 : 1000)

Plangrundlage: LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, © 2017

3.2 Bestand

Die Plangebietsfläche ist insgesamt geprägt von einer überwiegend strukturreichen, in Teilbereichen verdichteten Wohnbebauung. Die teilweise verwinkelten, meist älteren (zum Teil aber sanierten) Baukörper lassen die frühere Nutzung des Gebietes als Kleinsiedlungsgebiet mit engem Nebeneinander von Wohngebäuden und gärtnerisch bzw. im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden noch erahnen. Augenscheinlich dominiert heute aber die Wohnnutzung. Die Freiflächen des Wohngebietes stellen sich zum weitaus überwiegenden Teil als gepflegte Zier- bzw. Wohngärten dar. Der Nutzgartenanteil tritt demgegenüber in den Hintergrund.

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandene Bausubstanz ist nicht in allen Bereichen mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern zur Deckung zu bringen. Insgesamt ist zudem von einer größeren Überbauung auszugehen, als gemäß der Festsetzung einer GRZ von 0,2 zu erwarten wäre.

Das Wohnhaus Veringstätte Nr. 22 (Flurstücke 115/6 und 114) im Südosten der Plangebietsfläche wurde in 2017 abgerissen. Derzeit stellt sich die Grundstücksfläche als unbebaute Brachlandfläche dar.



Abb. 3.2: Luftbildausschnitt des Plangebietes (unmaßstäblich)

Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Abb. 3.3: Die Straße Franzhöhe. Blick vom nord-westlichen Rand des Plangebietes in östlicher Richtung.



Abb. 3.4: Blick von der Straße 'Veringstätte' hangaufwärts in nördlicher Richtung auf die Privatstraße, die das Plangebiet nahezu mittig durchquert.



Abb. 3.5: Blick von der Straße Veringstätte in nord-westlicher Richtung. Im Vordergrund das Freigrundstück, auf dem sich das Gebäude Nr. 22 befand.



Abb. 3.6: Blick von Standort wie Abb. 3.5 in östlicher Richtung. Links und in Bildmitte die Wohnhäuser Veringstätte Nr. 20a und 20.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte stellt den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' als Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird insofern der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Franzhöhe“ ist seit 1967 rechtskräftig (Ursprungsplan). Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes bis heute unverändert weiter.

Der Ursprungsplan setzt für die in ihren Abgrenzungen weitgehend unverändert übernommenen Baugebietsflächen den Nutzungstyp 'Kleinsiedlungsgebiet' (WS) fest. Für diese Kleinsiedlungsgebiete werden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,2),
- Grundflächenzahl (GRZ 0,2),
- Zahl der Vollgeschosse: 1 (zwingend)
- offene Bauweise
- Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Festsetzung einer Baulinie für die Bebauung östlich entlang der privaten Erschließungsstraße.

Am westlichen Ende den Straßen Franzhöhe im Norden und Veringstätte im Süden sieht der Bebauungsplan aus 1967 mit einer geplanten Ausbaubreite von ca. 6m eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindungsspanne vor. Die hier festgesetzte Straßenbegrenzungslinie umfasst die vorhandene private Erschließungsstraße sowie westlich angrenzende private Flächen.

Durch die 2. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Franzhöhe“ in einem Teilbereich überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (Ursprungsplan) unwirksam.

5 Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Die Wohngebietsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 waren bisher insgesamt als 'Kleinsiedlungsgebiet' (WS) festgesetzt. Damit wurde dem zum Zeitpunkt der Erst-Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' in diesem Teil des Plangebietes (noch) gegebenen kleinteiligen Nutzungsmosaik, bestehend aus Wohnnutzung und einer gartenbaulichen Nutzung der überwiegend größeren Grundstücksflächen für eine begrenzte Selbstversorgung, Rechnung getragen. Die östlich an-

grenzenden, neu ausgewiesenen Wohngebietsflächen bis zur Straße 'Auf der Halle' wurden bereits damals als 'Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitere, südlich der Straße 'Veringstätte' neu ausgewiesene Wohngebietsflächen wurden als 'Reines Wohngebiet' (WR) festgesetzt.

Die aktuell gegebene Nutzungssituation im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' lässt das oben beschriebene Nutzungsmosaik im Sinne des §2 BauNVO, typischerweise bestehend aus Wohngebäuden mit entsprechenden (größeren) Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder auch gartenbaulich genutzten Flächen, nicht mehr erkennen. Vielmehr findet in diesem Teil des Wohngebietes zwischen Franzhöhe und Veringstätte, ebenso wie in dem östlich angrenzenden Teil des Wohngebietes, eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung statt. Die Grundstücksfreiflächen finden überwiegend als Ziergärten und nur zu einem geringen Teil als Nutzgärten für eine begrenzte Selbstversorgung Verwendung.

Vor diesem Hintergrund und auch in Anbetracht des städtebaulichen Ziels, innerhalb des hier betrachteten Änderungsbereiches eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Wohngebietsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' nun ebenfalls als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt und somit hinsichtlich des Nutzungscharakters an die unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebietsflächen angeglichen.

Auf die restriktivere Festsetzung der Wohngebietsflächen als 'Reines Wohngebiet' (WR) wurde verzichtet. Damit wird den veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen, die heute in vermehrtem Maße eine flexible Verbindung von Wohn- und Arbeitsumfeld verlangen. So soll es beispielsweise ermöglicht werden, in dem WA-Gebiet auch einen ‚Home-Office-Arbeitsplatz‘ zu errichten oder in einem Wohnhaus ein Büro für ein ‚nicht störendes Gewerbe‘ einzurichten, um bei einer beruflichen Veränderung das Risiko, auch den Wohnort wechseln zu müssen, zu minimieren.

Die störungsarme Wohnnutzung für alle Wohngebietsflächen des Geltungsbereiches steht allerdings eindeutig im Vordergrund. Aus diesem Grund wurden die Nutzungen gemäß §4 (3) Nrn 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), die ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, eine moderate Nachverdichtung im Bereich der Wohngebietsflächen (WA1 – WA6) zuzulassen, werden die rahmengebenden Kriterien, die das Maß der baulichen Nutzung bestimmen, entsprechend angepasst. So soll z.B. ermöglicht werden, nach einer Grundstücksteilung auf den verbleibenden kleineren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baufenster zwei Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften zu errichten.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle WA-Flächen von bisher 0,2 auf 0,4 als Höchstgrenze heraufgesetzt.

- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für alle WA-Flächen von bisher 0,2 auf 0,7 als Höchstgrenze heraufgesetzt.

Durch die Begrenzung des flächenmäßigen Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, auf die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass der auch auf den Nachbarflächen vorherrschende, gebietstypisch aufgelockerte Siedlungscharakter mit einer entsprechend vielgestaltigen Durchgrünung auf dem verbleibenden Freiflächenanteil weiterhin Bestand hat. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für die Wohngebietsflächen bis zu einem Anteil von 25% zulässig.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird – wie bisher – eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 'Franzhöhe' sieht für das Baufenster, welches unmittelbar östlich an die private Erschließungsstraße zwischen Franzhöhe und Veringstätte anschließt, eine Baulinie entlang dieser Erschließungsspanne vor (siehe Abb. unten). Damit ist gestalterisch auch die Orientierung der hier angrenzenden Wohnhäuser und die Erschließung der Flächen zu dieser privaten Straße vorgegeben.



Abb. 5.1: Der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 4 setzt für das östlich an die Privatstraße zwischen Franzhöhe und Veringstätte angrenzende Baufenster eine Baulinie fest (rote Linie).

Die mit der Zielsetzung einer baulichen Nachverdichtung nunmehr in diesem Bereich vorgesehene drei weitgehend hangparallel ausgerichteten Baufenster (WA4 – WA6) legen zumindest für das hangobere (WA4) sowie das hanguntere Baufenster (WA6) eine Erschließung von der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, also der Franzhöhe bzw. der Veringstätte nahe. Insofern ist die Festsetzung einer Baulinie entlang der privaten Erschließungsstraße nicht mehr sinnvoll und entfällt.

In Anlehnung an die Bestandssituation wird hingegen für das mittlere Baufenster (WA5) weiterhin eine Erschließung von der Privatstraße aus vorgesehen. Entsprechend ist hier

entlang der gegebenen nördlichen Begrenzung des Flurstückes 112/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadtwerke Georgsmarienhütte sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5.4 Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe

Für alle Wohngebietsflächen (WA1 - WA6) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 10,50 m festgesetzt. Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Dachformen der Haupt-Baukörper auf symmetrische Satteldächer (SD) entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich dabei einerseits an der Höhe der angrenzenden Bestandsgebäude. Sie trägt andererseits den heutigen, insbesondere aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden gesteigerten Anforderungen an den Aufbau von Geschossdecken und Dachflächen Rechnung.

Aufgrund der starken Hangneigung im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine eindeutige Höhenfestsetzung für die Bebauung im Bereich der Wohngebietsflächen WA1 – WA3 durch Vorgabe nur eines Höhenbezugspunktes nicht möglich, da weder die Platzierung noch die First-Orientierung zukünftig neu errichteter Gebäude innerhalb der groß dimensionierten Baufenster vorherbestimmt werden kann. Um dennoch für jede Hanglage und jede Gebäudeausrichtung eine eindeutige Firsthöhe festlegen zu können, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für jede der drei Wohngebietsflächen WA1 – WA3 jeweils die bestehende Geländehöhe am unteren (südlichen) Rand des festgesetzten Baufensters sowie auch die korrespondierende Geländehöhe am oberen (nördlichen) Rand des Baufensters angegeben (Kennzeichnung als unterer Höhenbezugspunkt **uHB** und oberer Höhenbezugspunkt **oHB**). Durch lineare Interpolation kann somit mittels dieser zwei vorgegebenen Höhenbezüge für jede Hanglage innerhalb des Baufensters die Bezugshöhe zur Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe ermittelt werden. Die Höhenangaben beruhen auf den Daten des Digitalen Geländemodells (DGM5) im 5m-Raster. Zudem hat ein Abgleich anhand von Höhenangaben aus dem digitalen Kanalplan für das Plangebiet stattgefunden.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes eines Wohnquartiers am Hang sind die talwärts exponierten Gebäudewände von besonderer Relevanz, weil diese Gebäudefronten am höchsten aus der Hangfläche aufragen. Aus diesem Grund wird als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des anzunehmenden ursprünglichen Geländes am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes festgeschrieben.

5.5 Festsetzung der Geschossigkeit

Für alle Teilflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1 – WA6) sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgeschrieben. Durch diese Vorgabe soll eine bestmögliche Ausnutzung des auf den Bauflächen realisierten Wohnraumes ermöglicht bzw. auch gefördert werden. Dabei orientiert sich diese Festsetzung auch an der Maßstäblichkeit der östlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße 'Ver-

ingstätte'. Aufgrund der Südexposition der hier vorhandenen Hangbebauung wird die Entwicklung eines harmonischen Quartierbildes entlang dieser Erschließungsstraße als besonders bedeutsam eingestuft.

5.6 Verkehrsflächen

Das durch die Festsetzungen des Ursprungsplans vorgegebene Konzept der verkehrlichen Erschließung bleibt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 'Franzhöhe' unverändert.

Die im Ursprungsplan vorgenommene Festsetzung einer (öffentlichen) Straßenverbindung zwischen den westlichen Enden der Erschließungsstraßen Franzhöhe und Veringstätte wird zurückgenommen, da der Bedarf nicht weiter gesehen wird und auch die Möglichkeiten einer Umsetzung aufgrund der beiderseits bis unmittelbar an den geplanten Straßenraum herangerückten Wohnbebauung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wären.

5.7 Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine begrenzte Nachverdichtung der ausgewiesenen Wohngebietsflächen geschaffen. Zwangsläufig wird sich im Zuge der baulichen Umsetzung der Gestaltcharakter des Wohnquartiers weiter von einem überwiegend ländlich geprägten 'Kleinsiedlungsgebiet' zu einem typischen 'modernem' Wohnquartier entwickeln. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für (mindestens) einen standortgerechten, heimischer Obst-Hochstamm oder - alternativ - einen standortgerechten, mittel- oder großkroniger heimischen Laubbaum sowie auch die Festsetzung des dauerhaften Erhaltes soll nachhaltig ein Mindestmaß an 'vertikaler' Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden. Diese Durchgrünung des exponierten Wohnquartiers in Waldrandlage dient einer optischen 'Verzahnung' der Wohnbebauung bzw. insbesondere ihrer Dachlandschaft mit der hangaufwärts unmittelbar angrenzenden Waldkulisse. Aus der unmittelbaren Nähe zu dem angrenzenden Buchenwaldbestand, der hier die standortgerechte Pflanzenvergesellschaftung repräsentiert, begründet sich auch die Festsetzung der Verwendung standortheimischer (Laub-)Gehölzarten.

Weiterhin verfolgt die Festsetzung das Ziel der möglichst vielgestaltigen Biotopvernetzung zwischen den benachbarten strukturreichen Aussenbereichsflächen und den nach Osten und Süden anschließenden Siedlungsflächen. Insbesondere standortheimische Gehölzstrukturen können ganzjährig als Trittsteinbiotope für im Gebiet heimische Tierarten fungieren und den durch durch eine fortschreitende Siedlungsentwicklung zu beobachtenden Konflikt der Biotopzerschneidung in seinen Auswirkungen abmildern.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet über die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB hinaus im Rahmen weitergehender städtebaulicher, gestalterischer oder ökologischer Zielsetzungen zu entwickeln. Sie gelten für alle Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA1 – WA6) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe'.

6.1 Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften weitergehende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung vor. Diese Festsetzungen orientieren sich insbesondere an den entsprechenden Vorgaben aus dem benachbarten Gebäudebestand. Ziel ist die Gewährleistung eines insgesamt möglichst harmonischen und vom Betrachter als 'ruhig' bzw. 'stimmig' wahrgenommenen Quartierbildes. Angesichts der exponierten Hanglage des Wohnquartiers kommt der Sicherung der Gestaltqualität eine besondere Bedeutung zu. Eine zentrale Rolle spielt die Dachlandschaft des exponierten Siedlungskörpers.

6.2 Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestalt von Werbeanlagen

Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, soll die Festsetzung der Bauflächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) eine begrenzte, wohngebietsverträgliche Nutzung des Quartiers auch als Arbeitsraum für die Erwerbsarbeit – etwa für Freiberufler oder kleine, störungsarme Handwerksbetriebe - ermöglichen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestalt von Werbeanlagen soll ein Interessenausgleich geschaffen werden zwischen dem berechtigten Wunsch der im Wohngebiet angesiedelten Unternehmen, durch eine Werbeanlage auf sich aufmerksam zu machen und der wesentlichen Zielsetzung eines harmonischen Quartierbildes sowie der im Vordergrund stehenden Sicherung der hohen Qualität als Wohnlebensraum.

6.3 Festsetzungen der gestalterischen Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der gestalterischen Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen dienen in gleichem Maße wie die vorstehenden Festsetzungen unter Punkt 6.1 und 6.2 dem dauerhaften Erhalt eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird geändert, um für die bereits baulich genutzten Grundstücke in dem Wohnquartier zwischen den Straßen Franzhöhe und Veringstätte eine den zeitgemäßen städtebaulichen Zielen entsprechende moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden (festgesetzte Wohngebietsfläche insgesamt: 4.008m²; GRZ: 0,4) und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht kein Kompensationserfordernis, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Übrigen sind eingriffsrelevante Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Franzhöhe' nicht in wesentlichem Umfang erkennbar. Die vorgesehene Veränderung des Zuschnittes von Baufenstern geschieht zum Einen im Sinne der Anpassung an die vorhandene Bausubstanz und soll darüber hinaus eine begrenzte bauliche Nachverdichtung ermöglichen. Eine damit verbundene geringfügige Mehrversiegelung gegenüber der Bestandssituation ist vor dem Hintergrund, dass durch diese Nachverdichtung im bereits erschlossenen Siedlungsbestand eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche vermieden werden kann, unbedingt zu begrüßen. Dem dennoch durch die beabsichtigte Nachverdichtung bedingten Freiflächen- bzw. Vegetationsverlust wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für standortheimische Obst-Hochstämme bzw. Laubbäume Rechnung getragen (siehe unter Punkt 5.7 der Begründung).

Im Hinblick auf ggf. erforderlich werdende Fällungen von Bäumen oder auch den Rückbau von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG einzuhalten.

8 Kennzeichnung 'Altlasten' (gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 4 'Franzhöhe' aus 1967 (Ursprungsplan) grenzt im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche ab mit der Kennzeichnung "Altlastenverzeichnis Nr. 14".

HINWEIS: Die entsprechende Ausarbeitung betreffs der gekennzeichneten Altlast wird zur Auslegung nachgereicht.

9 **Nachrichtliche Übernahmen** (gem. §9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmale, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

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. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück
Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land
Lotter Straße 2
49078 Osnabrück
Tel. 0541/323-2277 oder -4433

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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

Bielefeld, 14. Februar 2018

stadtlandkonzept PartG Planungsbüro für Stadt & Umwelt

.....

Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ mit örtlicher Bauvorschrift hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2018 zugrunde gelegen.

Georgsmarienhütte,

.....

Bürgermeister