

Anlage 1 - Abwägung			
		Prüfung u. Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschlag
Landkreis Osnabrück, 26.03.2018			
1.1	<u>Regionalplanung</u>		
1.1.1	<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV – BauGB wird hingewiesen. Die Präambel, Verfahrensvermerke, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) sind noch in der Planzeichnung einzufügen. Es ist darauf zu achten, dass die <u>maßgeblichen Fassungen</u> der betroffenen Gesetzesgrundlagen (BauNVO) in der Präambel benannt werden. Eine Übersichtskarte sollte ebenfalls enthalten sein, damit eine eindeutige Zuordnung im Gemeindegebiet möglich ist. Die angrenzenden Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzuführen.</p>	<p>Dieser regelmäßig durch den Landkreis vorgebrachte Hinweis ist entbehrlich. Die Anforderungen der VV – BauGB werden durch die Stadt Georgsmarienhütte bei der Bauleitplanung regelmäßig beachtet.</p> <p>Es handelt sich um redaktionelle Hinweise, die in den abschließenden Satzungsunterlagen berücksichtigt werden.</p>	nicht abwägungsrelevant
1.1.2	<p>Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Stadt entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.</p>	Zur Kenntnisnahme	nicht abwägungsrelevant
1.1.3	<p>Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen handelt es sich um eine „unbestimmte (Höhen-) Festsetzung“. Sie genügt nicht dem sich aus § 18 Abs. 1 BauNVO ergebenden Erfordernis, bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Der Bebauungsplan leidet somit – laut geltender Rechtsprechung – an einem materiellen Fehler, der bei Überprüfung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen</p>	<p>Der erforderliche Bezugshöhenpunkt ist in dem Entwurf als „<i>Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss im tiefst gelegenen Punkt des Bauwerks auf dem ursprünglich vorhandenen Gelände</i>“</p> <p>Da das ursprünglich vorhandene Gelände als Bezugshöhenpunkt zu unbestimmt ist, wird vorgeschlagen den Bezugshöhenpunkt auf 116</p>	<p>Die Konkretisierung der Höhenfestsetzung wird wie folgt in den textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p><i>Die maximale Gebäudehöhe errechnet sich aus dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss</i></p>

	würde. (Vergleiche: OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE).	m NHN in Anlehnung an das Höhenrastermodell festzusetzen.	<i>bezogen auf 116 m NHN.</i>
1.2	<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.202 „Asterstraße“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.	Zur Kenntnisnahme	nicht abwägungsrelevant
1.3	<u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u> Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 "Asterstraße" der Stadt Georgsmarienhütte keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden wird in der Planbegründung hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.	nicht abwägungsrelevant
2	Günther Brandhorst, Kiewitsheide 5- 16.03.2018 u. 21.03.2018		
2.1	...zusätzliche Festsetzung einer Pflanzbindung in nordöstlicher Richtung entsprechend textl. Festsetzung Nr. 5.5 zur Verbesserung der Eingrünung.	Im Plangebiet sind im östlichen und südlichen Bereich jeweils Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Eine zusätzliche Pflanzfläche im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von 11 m mit einer Breite von 1,5 m ist neben der positiven ökologischen Funktion auch zur Gliederung des Siedlungsbereiches zu befürworten. Das Einverständnis des Begünstigten liegt vor.	Der zusätzliche Pflanzstreifen wird in der Planunterlage ergänzt.
2.2	..eine besondere Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung und Ableitung ist aufgrund der	Die dezentrale Regenwasserrückhaltung ist im Bebauungsplan unter	

	derzeitigen Situation (hohe Wasserstände im Garten) zu berücksichtigen.	Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen geregelt, so dass eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten ist. Die derzeitige Situation der Nachbargrundstücke ist nicht Bestandteilen der Planung und kann nicht im Zuge der Bauleitplanung geregelt werden	Wird nicht berücksichtigt
2.3	auf dem zubeplanenden Grundstück befindet sich eventuell ein Sommerquartier von Fledermäusen	<i>Eine Überprüfung der Bestandsgebäude wird durchgeführt. Das Ergebnis wird zur Sitzung nachgereicht.</i>	
2.4	da es sich hier um ein „altes“ Siedlungsgebiet mit zum Teil Einfamilienhäuser handelt ist die Bebauung mit einem Baukörper in dieser Größe/Höhe m. E. zu groß. Meiner Meinung nach wird hier wieder alles getan um die Wünsche eines Investors zu erfüllen.	Für das Siedlungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in dem bereits jetzt Gebäude mit einer Höhe von 9 m – 11 m zulässig sind. Die geplante Gebäudehöhe von 11 m orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Daneben wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die vorhandene Höhe der Altbebauung aufgegriffen, die sich tatsächlich zwischen 9- und 12 m auf den umliegenden Grundstücken bewegt. Die maximale Größe eines möglichen Baukörpers (Grundriss) wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Diese beträgt im Ursprungsplan sowie in der 1. Änderung 0,4. Die mögliche Flächenversiegelung ist gleich geblieben.	Eine Änderung im Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 202 „Asterstraße“ wird nicht vorgenommen. Wird nicht berücksichtigt.
3	Sina Pöppelmann u. Christian Konerding, Nelkenstr. 6 - 21.03.2018		
3.1	Zunächst einmal sind wir über die geplante Größe des Gebäudes mit seinem	Im Ursprungsplan besteht bereits die Möglichkeit im	

	<p>dominanten Baukörper für eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht sehr erfreut, obwohl wir schon damit gerechnet haben, dass dort in Zukunft ein Einfamilienhaus stehen könnte.</p>	<p>östlichen (rückwärtigen) Bereich ein Gebäude mit einer Höhe von 9 m zu errichten. Die angrenzende Bebauung im Osten und auch im Westen wird durch zweigeschossige Gebäude mit entsprechenden Gebäudehöhen von bis zu 11 m dominiert, so dass die geplante Gebäudehöhe sich in den Bestand einfügt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
3.2	<p>Positiv wahrgenommen haben wir die großzügig eingehaltenen Abstände zu unserer Grundstücksgrenze.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>	<p>nicht abwägungsrelevant</p>
3.3	<p>Beim Betrachten des Lageplanes ist uns aufgefallen, dass der geplante Bau sich aufgrund der PKW Einstellplätze zur Straßenseite überhaupt nicht in die Flucht der bestehenden Gebäude der Asternstraße einfügt. Durch die geplante Lage - Einstellplätze vorne, Bebauung dahinter - würde unserer Meinung nach die zur Zeit vorhandene Idylle durch die Gärten der anliegenden Häuser der Astern-, Nelkenstraße, sowie der Kiewitsheide massiv zerstört werden. Um zu verhindern, dass man zukünftig optisch erschlagen wird von einem über 10 Meter hohen Gebäudekomplex, würden wir es sehr begrüßen, wenn die geplanten Einstellplätze hinter das Objekt verlegt werden würden und sich dadurch der Gebäudekomplex in die Flucht der Asternstraße einfügt.</p>	<p>Der Schutz der Ruhebereiche auf einem Grundstück ist bei einer städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und genau aus diesem Grund sind die Stellplätze der Asternstraße zugeordnet worden, um die angrenzenden Gärten nicht durch Verkehre zu belasten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
4	<p>Andreas Rof, Kiewitsheide1 – 24.03.2018</p>		
4.1	<p>Wie Sie selber schreiben, handelt es sich hier um eine gewachsene Siedlungsstruktur. Die geplante Objektgröße passt optisch nicht in eine Siedlung mit kleineren Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein so großes Objekt wirkt wie ein Fremdkörper. Aus diesem Grund muss die</p>	<p>Für das Siedlungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in dem bereits jetzt Gebäude mit einer Höhe von 9 m – 11 m zulässig sind. Die geplante Gebäudehöhe von 11 m orientiert sich an den</p>	

	<p>Objektgröße überdacht werden.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, die zulässige Gebäudegröße / Gebäudehöhe noch einmal zu überdenken.</p>	<p>Festsetzungen des Ursprungsplanes. Daneben wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die vorhandene Höhe der Altbebauung aufgegriffen, die sich tatsächlich zwischen 9- und 12 m auf den umliegenden Grundstücken bewegt. Die maximale Größe eines möglichen Baukörpers (Grundriss) wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Diese beträgt im Ursprungsplan sowie in der 1. Änderung 0,4. Die mögliche Flächenversiegelung ist gleich geblieben.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
4.2	<p>Ihre erwähnte gute Anbindung an den ÖPNV halte ich für falsch. Die Anrufbusse befinden sich meines Wissens nur in einer Testphase, außerdem fährt der letzte Bus schon um 16:00 Uhr. Die Haltestelle „Egge“ wird nur morgens einmal und mittags einmal Richtung Osnabrück angefahren.</p>	<p>In der Begründung wird unter dem Punkt Planungsanlass/ Allgemeines eine kurze Beschreibung gegeben, in der durch die Etablierung eines Anrufbusses eine akzeptable ÖPNV-Anbindung erwähnt wird. Es handelt sich hier um <u>keine planungsrelevante Aussage</u>. Vielmehr wird hier eine grobe nicht verifizierte Einschätzung beschrieben.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>	<p>nicht abwägungsrelevant</p>