

Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1	Öffentlichkeit 1, 05.10.2020		
	<p>Seit vielen Jahren lebe ich in Berlin, bin aber immer wieder zu Besuch bei meiner Schwester, die in Georgsmarienhütte in der Siedlung Karolinenhöhe lebt. In dieser besonderen Siedlung steht auch das Haus meiner Großeltern, bzw. mein Elternhaus. Ich habe dort meine Kindheit verbracht und musste leider mit ansehen, wie im Laufe der Jahre durch den Abriss des Brunnens und der Grotte, sowie durch extrem unvorteilhafte Veränderungen an den Häusern, die Ursprünglichkeit dieser architektonischen Einheit immer mehr verloren ging.</p> <p>Aus Potsdam sind mir ähnliche historische Ensembles gut bekannt. Sie genießen bereits seit langem einen Denkmal- bzw. Ensemble-schutz und prägen das dortige Stadtbild ungemein positiv.</p> <p>Die geplante Gestaltungs- und Erhaltungssatzung würde jetzt für die Siedlung Karolinenhöhe eine enorme Wertschätzung darstellen und weitere unvorteilhafte Veränderungen an den noch verbliebenen historischen Gebäuden verhindern.</p> <p>Auch für die Stadt Georgsmarienhütte ist ein einheitliches, homogenes Erscheinungsbild dieser Siedlung sicherlich ebenso positiv ortsbildprägend.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2	Öffentlichkeit 2, 01.10.2020		
	<p>Ich wohne an der schönen Karolinenhöhe und finde die Gestaltungssatzung längst überfällig! Mit den Regelungen ist es nun möglich, dieser wunderbaren Siedlung wieder das alte historische, einheitliche Bild zu verleihen und die Häuser vor unüberlegten Modernisierungsmaßnahmen zu schützen.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	Öffentlichkeit 3, 15.10.2020		

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	Ich bin sehr froh das die Gestaltungsmöglichkeiten und Erhaltung der historischen Siedlung Karolinenhöhe durch eine Satzung festgeschrieben wird.	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4	Öffentlichkeit 4, 23.10.2020		
	<p>Es geht um das Thema Bestandschutz der Karolinenhöhestraße („Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und einer Erhaltungssatzung Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren"), dass für viel Unruhe gesorgt hat und immer noch mit viel Unstimmigkeiten verbunden ist. Uns wurde gebeten Stellungnahme zu beziehen, da ich (und mein Lebensgefährte) den Inhalt der Bauvorschriften für völlig richtig finden! (was einige ganz anders empfinden).</p> <p>Wir sind im Mai in die Karolinenstraße gezogen, kennen die Straße und das Viertel aber schon länger! Ich war sehr erstaunt über diese schöne „Ecke" in Oesede und war damals schon sehr glücklich darüber, dass es ein solches selten zu findendes Viertel noch gibt: die alten charmanten hübschen Häuser, der Kopfsteinpflaster und die Grünfläche erzeugen eine urige Atmosphäre, die an wenigen Orte zu spüren sind.</p> <p>Ich habe mir die Texte durchgelesen und kann mir den Ärger einigen Nachbarn nicht erklären, außer damit, dass sie vielleicht etwas überlesen oder missverstanden haben; die erwähnten „Einschränkungen" sind meiner Meinung nach sehr sinnvoll, wenn dieses alte Viertel lange erhalten bleiben soll. Dass diese Maßnahmen einen schwerwiegenden persönlichen Eingriff in das Privatleben bedeuten sollen, kann ich absolut nicht nachvollziehen und ich halte diese Argumentation für völlig übertrieben und fehl am Platz, wenn man sich die Welt anschaut und über die Lebenssituation vieler Menschen weiß. Ich bin schon dafür, sich für eine gute Sache zu engagieren, werde aber</p>	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	sehr skeptisch, wenn die dargestellten Probleme eher zu Luxusproblemen gehören und eigentlich nicht der Rede wert wären. Ich freue mich darüber, dass sich die Stadt für den Bestandschutz unseres Wohnortes stark macht und möchte hiermit meine Unterstützung klar machen.		
5	Öffentlichkeit 5, 23.10.2020		
	Nach mehreren Besuchen im Viertel „Karolinenhöhe“ bin ich beeindruckt von diesem schönen Fleckchen, was wir in Georgsmarienhütte haben. Dies muss erhalten werden. Da gibt es keine Diskussion!!	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6	Öffentlichkeit 6, 02.10.2020		
	<p>Die aktuelle Situation / Diskussion veranlasst mich zu folgender Stellungnahme:</p> <p>Das historische Häuserensemble der Oeseder Karolinenhöhe ist in seiner Form & Größe ein gesellschaftliches Erbe unserer Vorfahren. Das noch vorhandene jetzige Erscheinungsbild der Siedlung ist baulich/architektonisch einmalig und somit unbedingt schützens- und erhaltenswert für nachkommende Generationen. Ganz zu schweigen von dem optischen Highlight für das Stadtbild insgesamt nach dem rigorosen Abriss und sinnloser Zerstörung in den 70er und 80er Jahren.</p> <p>Es geht hierbei keinesfalls darum, heutige Haus- und Grundstückseigentümer zu reglementieren bzw. ihnen einen „Maulkorb“ zu verpassen. Wer das glaubt, hat das eigentliche Anliegen der Initiatoren/innen nicht oder gänzlich falsch verstanden.</p> <p>Es geht vielmehr um Erhaltung und Bewahrung eines historischen Kleinods (daher der Name s. o.)</p> <p>Ich möchte den vorliegenden Satzungsentwurf ausdrücklich unterstützen und wünsche mir ein zeitnahes Inkrafttreten. Dazu appelliere ich an alle politisch Verantwortlichen im Rat der Stadt Georgsmarienhütte.</p>	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	Dieser SatzungsRAHMEN ist nicht nur wichtig und richtig sondern zeitlich längst überfällig, um noch weiteren möglichen Schaden am historischen Grundstock der Karolinenhöhe wirksam abzuwenden.		
7	Öffentlichkeit 7, 17.08.2020		
	<p>Ich bin stolze Besitzerin eines Karolinenhöehäuschens und mir ist es ein Herzensanliegen, dass die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung schnellstmöglich beschlossen wird, um das noch vorhandene besondere Flair der Siedlung Karolinenhöhe zu erhalten und ihrer historischen Bedeutung gerecht zu werden!</p> <p>Als ich vor nun mehr als 9 Jahren zum ersten Mal auf die Karolinenhöhe kam, hat mich gleich der Charme dieser Jugendstilsiedlung und seine Geschichte fasziniert. Spontan verliebte ich mich in die besonderen Dachformen und Fassaden, die architektonischen Blickachsen und die noch vorhandenen verspielten Details des Ensembles. Ich war bestürzt, dass bereits der wunderschöne Marktplatz und der Brunnen abgerissen wurde und einige Häuser bis zur Unkenntlichkeit umgebaut wurden.</p> <p>Mir ist bewusst, dass der Beschluss der Satzungen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit bedeutet, aber nur durch ein klares Regelwerk ist es möglich, die vorhandenen Reste der Jugendstilsiedlung Karolinenhöhe zu erhalten. Es muss verhindert werden, weitere Gebäude der historischen Siedlung durch Abriss oder stilbrechenden Umbau zu zerstören.</p>	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
8	Öffentlichkeit 8, 17.08.2020		
	<p>Vielen Dank für Ihre Initiative, eine Bauvorschrift zur Erhaltung und Gestaltung der Karolinenhöhe zu erlassen. Seit 1976 bin ich auf der Karolinenhöhe zuhause und musste bereits einige Bausünden miterleben. Bedauerlicherweise wurden bereits auch viele der charakteristischen Innentreppen und Handläufe zerstört. Auch diese sind schützenswert.</p> <p>Ich befürworte ausdrücklich die örtliche Bauvorschrift und Erhaltungssatzung!</p>	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen. Leider können Bauteile im Gebäudeinneren nicht durch die hier in Rede stehenden Satzungen geschützt werden.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

9	Öffentlichkeit 9, 20.08.2020		
	die Satzung entspricht unseren Vorstellungen bzgl. der Gestaltung und Erhaltung der historischen Siedlung Karolinenhöhe in vollem Umfang. Der Entwurf ist sehr gelungen und stellt eine Wertschätzung der Jugendstilsiedlung und deren Gebäude dar.	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10	Öffentlichkeit 10, 25.08.2020		
10.1	Mit diesem Schreiben erhebe ich fristgerecht einen Einspruch gegen die Änderung der Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung, welche im Stadtrat bzw. im Verwaltungsausschuss der Stadt GMHütte in 2020 beschlossen werden soll. Diese Änderungen würden u.a. zu stark in mein Recht als Eigentümer eingreifen, sei es z. B. bei der Wunschgestaltung meines Wohneigentums (auch nach Übergang auf eventuelle Erben) oder auch Schwierigkeiten bei der eventuellen Finanzierung der geforderten Auflagen bei zukünftigen Umbauten etc.	Die Niedersächsische Bauordnung ermächtigt Gemeinden, die aufgeschlossen und verantwortungsvoll um die Pflege des Ortsbildes bemüht sind, durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu stellen. So kann der Schutz wertvoller Stadtviertel, wie der Siedlung Karolinenhöhe, wesentlich verstärkt werden. Die damit verbundene positive Baupflege verletzt nicht das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz (u. a. BVerwG 22.02.80). Es handelt sich um eine nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 GG zulässige Ausgestaltung des Eigentumsinhalts, die für den Eigentümer zumutbar ist, da die in der Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs folgen, der zur Bewahrung der Siedlung Karolinenhöhe erforderlich ist und verhältnismäßig sind.	Trifft nicht zu
10.2	Desweiteren ist zu erwarten das sich der Wert der Immobile bei einem zukünftigen Verkauf durch die Auflagen stark verringern würde, da sich der Käufer seine zukünftige Immobilie nicht nach seinen Wünschen gestalten kann. Ich bitte dieses als Stellungnahme bzw. Widerspruch zur Kenntnis zu nehmen und zu den entsprechenden Vorgängen als Aktenvermerk hinzuzufügen.	Durch die Bauvorschrift kann gestalterischen und ästhetischen Negativprozessen entgegengewirkt und die Erhaltung und Bewahrung des Siedlungsbilds, dass durch die prägenden Architekturelemente der Gebäude gebildet wird, wirkungsvoll unterstützt werden. Dies dient letztlich auch dem Milieuschutz und damit dem Werterhalt der Grundstücke.	Trifft nicht zu

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

11	Öffentlichkeit 11, 01.10.2020		
	Ich bin absolut überzeugt von der örtlichen Erhaltungssatzung der Karolinenhöhe. Eine derartige historische Siedlungsanlage muss geschützt und bewahrt werden. Ich würde mich sehr über die Umsetzung der längst überfälligen Satzung freuen.	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
12	Öffentlichkeit 12, 01.10.2020		
	Die Bauvorschrift und die Erhaltungssatzung für die Karolinenhöhe ist aus meiner Sicht sehr angemessen gewählt. Sie lässt den Eigentümer*innen ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Häuser und legt doch einen Rahmen fest, in dem Veränderungen genehmigungspflichtig sind. Die Umsetzung trägt m.E. zu der Erhaltung der Häuser in dem Bereich der Karolinenhöhe bei, der aus meiner Sicht ein städtebauliches Kleinod im Landkreis darstellt und unbedingt für weitere Generationen erhalten werden sollte. Es sind in der Vergangenheit ja schon viele Veränderungen an den Häusern vorgenommen worden, die Einschnitte in die architektonische Ansicht der Häuser darstellen. Deshalb sollte jetzt weiteren Veränderungen, die das Gesicht des Bereichs Karolinenhöhe weiter verformen könnten, Einhalt geboten werden. Die Einschnitte, die für Einzelne Eigentümer*innen dabei entstehen sind vertretbar und zumutbar. Ich stimme damit ausdrücklich der Bauordnung und der Erhaltungssatzung für den Bereich der Karolinenhöhe zu. Ich hoffe meine Haltung und Stimme trägt zur Umsetzung der Bau- und Gestaltungsordnung bei.	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
13	Öffentlichkeit 13, 05.10.2020		
13.1	Vielen Dank für die Unterrichtung über das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift bzw. der Gestaltungssatzung gem. § 84 Abs. 3 BauGB sowie der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB im Geltungsbereich Karolinenhöhe. Ich möchte dieses Schreiben nutzen, um i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung Stellung zu beziehen.	Die Gestaltungssatzung verletzt nicht das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz. Siehe Prüfung und Abwägung zu 10.1	Trifft nicht zu

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

<p>Nach eingehender Würdigung der von Ihnen vorgelegten Satzungsentwürfe gelange ich zu der Rechtsauffassung, dass erhebliche Zweifel an ihrer materiellen Rechtmäßigkeit bestehen. In diesem Zusammenhang halte ich es für geboten, unter dem Aspekt der Rechtmäßigkeit auch die Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht zu beleuchten. Art. 14 GG normiert den besonderen Schutz des Eigentums. Dem Grundrechtsträger soll über die Eigentumsgarantie ein dispositionsfähiger Bereich gesichert werden, um ihm dadurch eine eigenverantwortliche Lebensgestaltung zu ermöglichen. Dieser Schutzbereich unterliegt selbstverständlich den Schranken anderer Schutzbereiche des GG. Diese Auffassung teilt das BVerfG in vielen seiner Urteile.</p> <p>Daraus resultiert, dass der o.g. Schutzbereich des Art. 14 GG betroffen ist, wenn die zuvor genannten Dispositionsbefugnisse beeinträchtigt werden, was in besonderem Maße bei der Garantie der baulichen Nutzung des Grundeigentums zu bejahen ist. Eine Einschränkung der Eigentumsgarantie des GG muss daher insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, also mit einem legitimen Zweck zu rechtfertigen, erforderlich, geeignet und angemessen sein.</p>		
---	--	--

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

13.2	<p>Das in der Begründung unter Nr. 1 Vorbemerkung festgelegte Erhaltungsziel des Satzungsentwurfes rekurriert auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes, in dem bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen.</p> <p>Nach Durchsicht der von Ihnen vorgelegten Unterlagen gelange ich zu der Schlussfolgerung, dass die von Ihnen vorgenommene räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebietes rechtsfehlerhaft sein dürfte. Ich beziehe mich hierbei insbesondere auf die Ausführungen zu „Nr. 3 Historie, Rahmenbedingungen und allgemeine Zielsetzung“ des von Ihnen übersandten Entwurfs einer Gestaltungssatzung.</p> <p>Sie unterteilen die Entstehung des von Ihnen definierten Erhaltungsgebietes in drei Phasen. Hierzu heißt es auf S. 6 im ersten Absatz unterhalb der Graphik: Die aus der Ursprungszeit der Siedlung stammenden baugestalterischen Elemente sind stilprägend".</p> <p>D. h. im Umkehrschluss, nur dieses Gebiet erfüllt zweifelsfrei die gesetzgeberischen Vorgaben eines so gravierenden Eingriffs (insbesondere mit den Regelungen in § 4 des Entwurfes der Erhaltungssatzung und dem Entwurf der komplementären Gestaltungssatzung) in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht. Weiter führen Sie nachfolgend zur vorangegangenen zitierten Passage aus: „Sie wurden auch bei der ergänzenden Bebauung der Bauphase 2 berücksichtigt und sind dort noch gut ablesbar".</p> <p>In der Konsequenz bedeutet dies, dass- entgegen der Begründung zu S. 1 des Entwurfes der Gestaltungssatzung bzgl. der Einbeziehung ehemaliger Gartenflächen, die wesentlich später legal bebaut wurden, in den städtebaulichen Kontext - zumindest bauliche Anlagen der sog. Bauphase 3 nicht den vom Gesetzgeber verlangten Tatbestand erfüllen, der die Ermächtigung zur Beschlussfassung einer Erhaltungssatzung begründen lässt. Mithin wird schon der unter</p>	<p>Diese Stellungnahme bezieht sich offenbar auf die Abgrenzung der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB, welchen der Einwender als rechtsfehlerhaft gewählt auffasst. Begründet wird diese Auffassung überwiegend mit Textauszügen aus der Begründung zur Gestaltungssatzung gem. § 84 Abs. 3 NBauO. Diese Vermischung der Inhalte der Begründungen der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung ist etwas irreführend. Zwar schreibt der Gesetzgeber nicht die Beifügung einer besonderen Begründung für die eine Erhaltungssatzung vor. Der Erhaltungssatzung wurde jedoch eine Begründung beigelegt, in der u. a. die Gründe dargelegt werden, die zur Abgrenzung des Geltungsbereichs geführt haben. Hierbei handelt es sich um den Bereich der Siedlung Karolinenhöhe, der zwar zu unterschiedlichen Zeiten besiedelt wurde, sich jedoch insgesamt als städtebauliche Einheit darstellt und in Bezug auf das Ortsbild eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart aufweist. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, für diesen Bereich eine Erhaltungssatzung zu erlassen. Anders als ein Bebauungsplan, trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für einzelne Grundstücke. Sie begründet mit der Gebietsfestlegung (Stufe 1) nur ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“, nach dem alle Maßnahmen im Gebiet grundsätzlich erlaubt bleiben. Sie werden jedoch einer vorbeugenden Kontrolle im Hinblick auf die Erhaltungsziele unterzogen.</p> <p>Erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag (Stufe 2) erfolgt die Abwägung bezogen auf das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben. Die Entscheidung über divergierende öffentliche und private Interessen ist auf</p>	Trifft nicht zu
------	--	--	-----------------

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit zu verlangende legitime Zweck eines Eingriffs in schützenswerte Eigentumsrechte nicht begründet. Selbst wenn die Ausführungen auf S. 6 im letzten Absatz des Entwurfes zur Gestaltungssatzung diese baulichen Anlagen der Phase 3 betreffen sollten, wird dadurch allenfalls die vorangegangene Bewertung gestützt. Explizit wird sogar formuliert (S. 7, Abs. 1): „Hinzu kommen Neubauten deren Materialien und Farbgebung sich in keiner Weise am bauzeitlichen Bestand orientieren.“</p> <p>Ein weiterer Beleg für die vorherigen Überlegungen ergibt sich z.B. aus der Begründung zu § 6 des Entwurfes der Gestaltungssatzung: „Fenster sind das ‚Gesicht eines Hauses‘. Bei Gebäuden, die bis zum Jahre 1945 errichtet wurden, herrschen noch weitestgehend aufrechte Fensterformate vor und sind somit von prägender Wirkung für das Siedlungsbild.“</p> <p>Selbst für den rein hypothetischen Fall, dass der Geltungsbereich zutreffend abgegrenzt sein sollte, sind die Regelungsgehalte der Satzungsentwürfe auf jeden Fall unverhältnismäßig.</p>	<p>der zweiten Stufe, also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen (VGH Kassel aaO). Insofern kann mit der Entscheidung über den Erlass einer Erhaltungssatzung bzw. deren Geltungsbereich weder gegen das Verhältnismäßigkeitsgebot verstoßen noch in unangemessener Weise in Eigentumsrechte eingegriffen worden sein.</p> <p>In Bezug auf die Gestaltungssatzung wird auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück verwiesen: „Die Aufstellung der Gestaltungssatzung zur Erhaltung und langfristigen Steuerung der architektonischen Besonderheiten der Siedlung Karolinenhöhe wird von hieraus nachdrücklich begrüßt. Die Analysen der stilprägenden, der städtebaulich und architektonisch wirksamen Elemente der Siedlung erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Die daraus resultierenden Regelungsinhalte der Satzung erscheinen damit ebenfalls nachvollziehbar und angemessen.“</p>	
--	---	--	--

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

13.3	<p>Aus den vorgenannten Gründen rege ich daher an: Das Erhaltungsgebiet wird unter Berücksichtigung der zuvor genannten Erwägungen neu abgegrenzt und die baulichen Anlagen der sog. Bauphase 3 werden davon definitiv ausgenommen. Im Hinblick auf bauliche Anlagen der sog. Bauphase 2 plädiere ich dafür, die Einbeziehung in das Erhaltungsgebiet ebenfalls zu überdenken. Zur Begründung verweise ich ergänzend auf die vom OVG Hamburg im Urteil vom 13.06.2012 eröffnete Möglichkeit, in einem Gebiet mehrere Erhaltungsbereiche festzusetzen. Dieses könnte einen angemessenen und differenzierten Umgang mit baulichen Anlagen unterschiedlicher Bauphasen und entsprechendem Einfluss auf die städtebauliche Eigenart eröffnen. Die Homogenität des Gebietes ist schließlich auf jeden Fall erforderlich, um einen Eingriff in geschützte Eigentumsrechte zu legitimieren.</p>	<p>Die Erhaltungssatzung als solche stellt keinen unangemessenen Eingriff in Eigentumsrechte dar, da durch sie keine Regelungen oder Verbote begründet werden. Die städtebauliche Eigenart der Siedlung Karolinenhöhe wird auch durch einige Gebäude der Bauphase 3 (nach 1945) beeinflusst. Aus Grund soll für diese Gebäude auch der durch die Erhaltungssatzung erwirkte Genehmigungsvorbehalt gelten. Es besteht auch kein Grund, Gebäude, die zwischen 1920 und 1935 errichtet wurden, nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einzubeziehen. Anlage der Erhaltungssatzung bildet ein Plan, der Gebäude mit Bedeutung für das Siedlungsbild aufgrund des Baustils und/oder im städtebaulichen Kontext beinhaltet. Dieser Plan umfasst auch die Gebäude der Bauphase 2. Insofern wäre die Herausnahme dieser Gebäude aus dem Satzungsbereich nicht zielführend. Siehe hierzu auch Prüfung und Abwägung zu 13.2</p>	Wird nicht berücksichtigt
13.4	<p>Im Hinblick auf das Übermaßverbot halte ich es zudem unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit für vollkommen ausreichend, bauliche Anlagen der Bauphase 2 mit Blick auf die Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB und darin enthaltene Verunstaltungsverbot zu behandeln.</p>	<p>Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB darf durch Vorhaben das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Diese Anforderung gilt im unbeplanten Innenbereich generell. Gemäß Bundesverwaltungsgericht ist die Beeinträchtigung des Ortsbilds dabei nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen, nicht aber z. B. auf die ästhetische Wirkung des beabsichtigten Vorhabens oder seine Beurteilung in sonstiger baugestalterischer Hinsicht. Da jedoch die gestalterische Qualität der Siedlung erhalten und entwickelt werden soll, würde die Beschränkung auf den § 34 BauGB, was gleichbedeutet damit wäre keine Erhaltungssatzung und keine Gestaltungssatzung zu erlassen, viel zu kurz greifen und in der Anwendungspraxis gestalterischen Fehlentwicklungen nicht entgegenwirken.</p>	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

13.5	Abschließend rege ich zusätzlich an, zumindest die Eigentümer der Grundstücke der Bauphasen 2 und 3 im Hinblick auf die Bedeutsamkeit der von Ihnen erwogenen Satzungsbeschlüsse mit ihren Wirkungen auf das jeweils von ihnen begründete Grundeigentum „öffentlich“ zu erörtern selbstverständlich unter Beachtung hygiene-schutzkonzeptioneller Rahmenbedingungen.	Den Eigentümern wurden die Erhaltungssatzung mit Begründung und die Gestaltungssatzung mit Begründung zugesendet. Es bestand Gelegenheit Frage zur Erörterung und Fragen zu stellen. Hiervon haben viele Eigentümer Gebrauch gemacht.	Ist berücksichtigt gewesen.
14	Öffentlichkeit 14, 08.10.2020		
	wir möchten uns sehr herzlich für Ihr Schreiben vom 11.08.2020 an uns bezüglich "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung" bedanken. Die Ausführungen des Planungsbüros Flaspöhler zur Erhaltung der „Jugendstilsiedlung Karolinenhöhe“ sind für uns nachzuvollziehen und unterstützenswert. Ein Erhalt der Karolinenhöhe in der jetzigen Form ist wahrscheinlich nur durch Vorgaben der Stadt sicherzustellen und dieses begrüßen wir ausdrücklich, denn es sind doch leider schon so einige „Baufrevel“ begangen worden (z. B. wurde der alte Brunnen am Marktplatz beseitigt), die nicht mehr rückgängig gemacht werden können.	Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
15	Öffentlichkeit 15, 09.10.2020		
15.1	Vielen Dank für das Gespräch am Donnerstag 03.09.2020. Ich möchte betonen, dass die Art und Weise der Gesprächsführung von Seiten der Anwohner nicht meiner Art die Kommunikation entspricht. Ich schätze ein konstruktives Gespräch weit mehr als Konfrontation. Grundsätzlich halte ich die Idee, den bestehenden Bestand an der Karolinenhöhe zu sichern, für richtig und gut. Da es nicht um Denkmalschutz geht, hier der eine oder andere Gedanke zu dem Thema. Ich würde mir wünschen, dass sich die Vorgaben auf ein notwendiges Minimum, für den Erhalt der Bausubstanz, beschränken. Zum Beispiel die Fassadenfarben. Sie werden in aller Regel immer mal wieder geändert, unterliegen dem jeweiligen Zeitgeschmack und haben keinen Einfluss auf die eigentliche Bausubstanz. Bis in	Stilprägend in der Siedlung Karolinenhöhe sind Putzfas-saden. Als regionaltypisch sind Putzfassaden in kalkigen Weißtönen und in hellen Erdfarben anzusehen. Die Verwendung allzu bunter und leuchtender Farben würde die Gefahr einer visuellen Überformung des harmonischen Gesamtbilds der relativ eng bebauten Siedlung mit sich bringen. Vor diesem Hintergrund legt die Gestaltungssatzung für die Putzfassaden ein Farbspektrum fest, das sich an den ursprünglichen kalkigen Weiß- und hellen Erdfarbtönen orientiert und diese um einige Farbtöne ergänzt, die teilweise im Gebiet bereits anzutreffen	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	die 1970ziger waren alle Häuser betongrau und daher erschließt es sich mir nicht, warum das jetzt reglementiert werden muss.	sind. Die zugelassenen Farbtöne ermöglichen eine individuelle Gestaltung und gewährleisten ein harmonisches Gesamtbild.	
15.2	Das Selbe gilt für die Gartengestaltung. Gärten waren zum Gemüseanbau bestimmt, demnach ist sogar die Forderung nach Ziergärten mit heimischen Hölzern nicht historisch zu begründet und daher auch eine gewisse Modeerscheinung. (Der Garten meiner Kindheit hatte sehr viel Schotter, auch der Marktplatz selber war großflächig geschottert) Warum müssen die Eigentümer auch in diesem Bereich eingeschränkt werden? Über einen städtebaulichen Aspekt hinaus, trägt ein Garten doch auch zur Lebensqualität bei.	Die Gestaltungssatzung lässt den Grundstückseigentümern einen maximalen Spielraum bei der Gartengestaltung. Es dürfen sämtliche Gehölze ob heimisch, standortgerecht oder exotisch auf den Grundstücken ohne Einschränkungen angepflanzt werden. Lediglich für Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sollen Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen verwendet werden. Schnitthecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Buchenhecken) sind im Gegensatz zu beispielsweise Thujahecken in den älteren Siedlungsbereichen traditionell begründet und haben eine relativ hohe ökologische Wertigkeit. Es besteht allerdings kein Zwang, eine Schnitthecke anzupflanzen. Neben Schnitthecken sind auch Mauern und Zäune zulässig. Es kann aber auch auf die Einfriedung zur Straße ganz verzichtet werden. § 9 Abs. 2 NBauO schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Das Verbot von Schottergärten steht im Kontext mit dieser Vorschrift und ist eine Maßnahme zum Bodenschutz, da es die ökologisch negative Entwertung von Gartenböden durch das großflächige Belegen mit Kies oder Schotter verhindert. Selbstverständlich dürfen Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten etc. geschottert werden.	Ist berücksichtigt gewesen.
15.3	Fragwürdig finde ich auch das kleinliche Vorschreiben von Materialien von Terrassenüberdachungen, Gestaltung von Wintergärten usw. All das, hat nicht zwingend, etwas mit dem zu erhaltenden Baukörper zu tun.	Ein kleinteiliges Vorschreiben von Materialien für Terrassenüberdachungen und Wintergärten liegt nicht vor. Für untergeordnete Bauteile, die eine Fläche von weniger als	Ist teilweise berücksichtigt gewesen.

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	Wir können alle nicht in die Zukunft sehen. Wären die Vorgaben zum Bauzeitpunkt derart eng verfasst worden, ich glaube nicht, dass die Karolinenhöhe heute noch ein ansprechendes Wohnquartier wäre.	10% des Grundrissprojektion haben, schränken die örtlichen Bauvorschriften die Materialien in keiner Weise ein. Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten werden außerdem Glasdächer zugelassen.	
16	Öffentlichkeit 16, 11.09.2020		
	<p>mit Schreiben vom 11.08.2020 haben Sie uns davon in Kenntnis gesetzt, dass die Stadt Georgsmarienhütte ein Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe gem. § 84 Abs. 3 sowie die Aufstellung der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für diesen Bereich betreibt. Ziel sei die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes - die Erhaltung der „Jugendstilsiedlung Karolinenhöhe“.</p> <p>Hiermit möchten wir gemäß § 3 BauGB von unserem Recht auf Stellungnahme zu den von Ihnen übersandten Entwürfen zur örtlichen Bauvorschrift und zur Erhaltungssatzung Gebrauch machen; das Ergebnis Ihrer Prüfung unserer Einwände/ Bedenken lassen Sie uns bitte schriftlich zukommen.</p> <p>Räumlicher Geltungsbereich: des „Erhaltungsgebietes“</p> <p>Ihre räumliche Aufteilung des Geltungsbereiches halten wir für rechtlich fehlerhaft; nur noch im Bereich der Bauphase 1 (Ursprungsbebauung 1912-1914) finden sich auch die von Ihnen benannten stilprägenden baugestalterischen Elemente in einem hohen Maße wieder, so dass man auch von einem geschlossenen und stimmigen Siedlungsbild sprechen kann, welches aufgrund seiner einzigartigen städtebaulichen und architektonischen Qualität in diesem Baustil als erhaltungswürdig einzustufen ist.</p> <p>Die in der Bauphase 2 und 3 errichteten Häuser weichen hinsichtlich verwendeter Materialien/ Farben/ Formen und teilweise durch Neubauten/ Anbauten von den in der Bauphase 1 errichteten Gebäuden so weit ab, dass es nicht mehr verhältnismäßig und angemessen erscheint, sie in den in § 1 des Satzungsentwurfes genannten Geltungsbereich auf zu nehmen.</p>	Siehe Prüfung und Abwägung zu 13.1 und 13.2	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

17	Öffentlichkeit 17, 14.10.2020		
	<p>Vielen Dank für die Unterrichtung über das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift bzw. der Gestaltungssatzung gem. § 84 Abs. 3 BauGB sowie der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB im Geltungsbereich Karolinenhöhe. Ich möchte dieses Schreiben nutzen, um zur Planung Stellung zu beziehen.</p> <p>Das Grundstück Robertstraße 9 ist erst im Jahre 1958 bebaut worden und zeigt in keinerlei baulichen Grundlagen eine Annäherung an die Karolinenhöhe und ihre typische Bebauung. Dadurch erschließt sich mir in keinster Weise, die Einschränkungen zur Veränderung der Bausubstanz in ihrem vorgelegten Schreiben. Hiermit lege ich Einspruch gegen ihre Pläne ein und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen meinerseits ihnen zukommen zu lassen.</p>	<p>Neben den Grundstücken der Ursprungsbebauung und den Grundstücken aus der Bauphase 2, werden die in späterer Zeit bebauten Grundstücke Karolinenstraße 2 und 4, Robertstraße 9, Windchenbrinkbach 2a und Langenbrook 29 ebenfalls durch die Satzungen erfasst, weil sie als ehemalige Gartenflächen der Siedlung Karolinenhöhe bzw. Lückenbebauung dem städtebaulichen Kontext der Siedlung zugerechnet werden müssen und das Siedlungsbild mitprägen.</p> <p>Die Erhaltungssatzung begründet mit der Gebietsfestlegung nur einen „Genehmigungsvorbehalt“, nach dem alle Maßnahmen im Gebiet grundsätzlich erlaubt bleiben.</p> <p>Für die Aufnahme eines Gebäudes in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist die aktuelle architektonische Ausformung unmaßgeblich, entscheidend ist die Lage und die Wirkung des Gebäudes im Gesamtbild der Siedlung. Jedes Gebäude unterliegt im aktuellen Zustand vollumfänglich dem Bestandschutz. Sofern Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen (z. B. eine Neueindeckung des Daches ansteht), sind allerdings die Vorschriften der Gestaltungssatzung zu beachten. So wird langfristig gesehen dem Ziel der Gestaltungsharmonie Schritt für Schritt nähergekommen.</p> <p>Siehe hierzu Prüfung und Abwägung zu 13.1 und 13.2</p>	Wird nicht berücksichtigt.
18	Öffentlichkeit 18, 12.09.2020		
	Hiermit widersprechen wir fristgerecht Ihrem Schreiben mit dem Zeichen IV/63.12.04 vom 11.08.20 „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung“	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

19	Öffentlichkeit 19, 12.09.2020		
	Hiermit widersprechen wir fristgerecht Ihrem Schreiben mit dem Zeichen IV/63.12.04 vom 11.08.20 „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung“	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
20	Öffentlichkeit 20, 12.09.2020		
	Hiermit widersprechen wir fristgerecht Ihrem Schreiben mit dem Zeichen IV/63.12.04 vom 11.08.20 „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung“	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
21	Öffentlichkeit 21, 14.09.2020		
	<p>Ihr o. g. Schreiben habe ich erhalten und dazu einige Anmerkungen, die das Haus an der Robertstraße 1 betreffen. Auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 51 halte ich es für unzumutbar, auch unter Aspekten des Lärmschutzes, eine möglicherweise künftige Einfriedung in Richtung der Bundesstraße auf 1,2 m begrenzen zu wollen.</p> <p>Das o. g. Haus wird zur Zeit nicht bewohnt und befindet sich in stark renovierungsbedürftigem Zustand, so dass möglicherweise an dieser Stelle eher ein Neubau in Frage kommt als eine umfangreiche und überaus kostenintensive Renovierung. In diesem Fall kann meines Erachtens auch keine Ausstattung mit einem Turmmotiv verlangt werden, da wahrscheinlich bei der Ursprungsbebauung schon an anderen Stellen aus Kostengründen darauf verzichtet wurde.</p>	<p>Das Gebäude Robertstraße 1 weist noch die wesentlichen Elemente der Ursprungsbebauung auf und wird deshalb in besonderer Weise als erhaltenswert eingestuft. Der Abriss des Gebäudes, welches markant die Nordostecke der Siedlung kennzeichnet, würde einen unwiederbringlichen Verlust für die Karolinenhöhe bedeuten. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig. Im Zuge der Renovierung können wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie der Einbau schalldämmender Fenster. Sofern die Errichtung einer Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zur B 51 baurechtlich zulässig sein sollte, kann grundsätzlich eine Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung gem. § 10c zugelassen werden.</p> <p>Die Gestaltungssatzung schreibt keineswegs die Ausgestaltung mit einem Turm vor, sondern ermöglicht im § 4 Abs. 3 einen Turm als Dachaufbau.</p>	Ist berücksichtigt gewesen

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

			
22	Öffentlichkeit 22, 09.09.2020 und 15.09.2020		
22.1	<p>Wir sind sehr erfreut, dass die Stadt Georgsmarienhütte den städtebaulichen Wert der Siedlung Karolinenhöhe wieder in den Blick nimmt und den Bestand auch langfristig zumindest in wesentlichen baulichen Aspekten durch oben genannte Satzungen sicherstellt. Wir begrüßen diese Maßnahme sehr und unterstützen sie nachdrücklich! Wir würden uns zudem freuen, wenn auch dem Straßenbild (durchgehende Pflasterung) und dem zentralen Marktplatz (Gestaltung) in diesem Kontext wieder Beachtung geschenkt wird. Hier sind in den zurückliegenden Sanierungen die historischen Aspekte wohl nicht immer berücksichtigt worden. Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums hatten diesbezüglich auch Gespräche mit dem damaligen Bürgermeister stattgefunden. Vielleicht kann diese Kommunikation wieder aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
22.2	<p>Leider müssen wir in dieser Angelegenheit aus aktuellem Anlass (siehe Anhang) nochmals eine Stellungnahme abgeben. Das Schreiben (siehe Anhang) fanden wir vor zwei Tagen in unserem Briefkasten. Insbesondere den farblich markierten Text möchten wir kommentieren. Wir als Eigentümer des Hauses an der [REDACTED]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der großen Anzahl positiver Stellungnahmen, die während des Verfahrens bei der Stadtverwaltung eingegangen sind, wird deutlich, dass ein großer Teil der Betroffenen das Planvorhaben vorbehaltlos unterstützt. Die Stadtverwaltung hat im Verfahren allen Beteiligten die</p>	<p>Ist berücksichtigt gewesen</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

<p>■■■■■ wissen von solch einem Gespräch nichts. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Unterzeichner, der ■■■■, unsere Interessen nicht vertritt, wir distanzieren uns nachdrücklich von der Vorgehensweise des ■■■■. Auch die übrigen Inhalte des Flugblattes irritieren uns sehr. Wir hoffen, dass nicht nur ■■■■ über Änderungen in diesem Vorgang von seiten der Stadt informiert wird, oder aber eine Klarstellung erfolgt. Inzwischen erzeugen solche Flugblätter in der Karolinenhöhe für Verunsicherungen und tragen nicht zu einem friedlichen Miteinander bei. Wir hoffen, dass der ■■■■ seitens der Stadt nicht als Sprecher der Karolinenhöhe angesehen wird bzw. exklusiv mit Informationen versorgt wird.</p> <p>Wir hoffen weiterhin auf positive konstruktive Ergebnisse in dieser Angelegenheit.</p> <p><i>Nachfolgend der Anhang:</i></p>	<p>gleichen Unterlagen und Informationen zukommen lassen. Es wird von städtischer Seite niemand als Sprecher der Karolinenhöhe angesehen.</p>	
---	---	--

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

Georgsmarienhütte, 05.09.2020

Hallo liebe Nachbarinnen und Nachbarn, liebe Grundstücks- und Eigenheimbesitzer,

bzgl. der aktuellen Entwicklungen der bekannten Thematik „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe“ möchte ich Euch gerne auf dem Laufenden halten. Mitte August 2020 sind ja nun alle Grundstücks- und /oder Eigenheimbesitzer durch die Stadt GMH angeschrieben worden. Der Aufschrei war wie erwartet groß und bestärkt mich und weitere Betroffene in Ihrem Vorgehen.

Vorab möchte ich mich für die verbale, wie auch schriftliche Unterstützung vieler Betroffener bedanken. Ich gehe fest davon aus, dass wir zusammen hier etwas Sinnvolles erreichen können.

Am 27.08.2020 fand nun die erste persönliche Abstimmung zwischen den Eigentümern und den Verantwortlichen der Stadt GMH im Rathaus statt. Es entstand im Laufe des Gespräches erfreulicherweise ein konstruktiver wie auch zielführender Austausch.

Die ersten Ergebnisse aus selbiger Zusammenkunft:

- Die seitens der Stadt GMH schriftliche kommunizierte Frist zur Stellungnahme der Öffentlichkeit wird aufgrund des eingereichten Antrages verlängert. Die schriftliche Bestätigung der Stadt GMH liegt inzwischen vor.
- Eine ausführliche und detaillierte Stellungnahme zu den übermittelten Entwürfen (Gestaltungs- und Erhaltungssatzung) wird der Stadt GMH im Laufe der nächsten Wochen vorgelegt.
- Eine Unterschriftenliste der wirklich betroffenen Personen (Eigentümer) wird vorbereitet und kommuniziert.
- Die nächste Ausschussberatung zum Vorgang findet frühestens im November / Dezember 2020 statt. Aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Einsprüche (ggf. gebündelt) ist mit einer finalen Entscheidung mutmaßlich nicht vor dem kommenden Jahr 2021 zu rechnen.
- Die Stadt GMH wird nach Bewertung der Stellungnahme(n) eine Empfehlung an den Rat bzgl. des Antrages weitergeben. Die finale Entscheidung erfolgt dann im Verwaltungsausschuss durch mehrheitlichen Beschluss.
- Es sollen und werden Termine zwischen den Eigentümern sowie den politischen Fraktionen vereinbart. Erste Vorgespräche haben hier bereits stattgefunden.
- Das gesamte Planverfahren bzw. dessen Ausgang ist momentan erfreulicherweise noch komplett offen.

Ihr seid betroffen? Ihr habt eine Meinung zu dem Thema? Eure Rechte soll vertreten werden?

Bringt Euch gerne ein!

Freundliche Grüße und bleibt gesund...

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

23	Öffentlichkeit 23, 18.09.2020		
	<p>Wir bitten um Freistellung unseres Hauses, da nach mehrmaligen Umbauphasen (1966 + 1977) das Haus keine Ähnlichkeit mit dem ursprünglichen Aussehen hat. Anbei Bilder, denen sie entnehmen können, wie sich das Haus im Laufe der Zeit verändert hat. Im heutigen Zustand hat es keinerlei historische Bedeutung.</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">    </div>	<p>Das Objekt liegt eingangs der Siedlung und entfaltet hier zusammen mit dem gegenüberliegenden Haus eine Torwirkung (Siehe nachfolgendes Foto). Auf der Zugangsseite zur Siedlung hat das Gebäude zudem noch das siedlungstypische Krüppelwalmdach, welches sich auch beim gegenüberliegenden Gebäude wiederfindet.</p>  <p>Auch wenn das Objekt nicht der Ursprungsbebauung zugeordnet werden kann, so ist es doch wichtiger Bestandteil der Siedlung und soll deshalb nicht aus den Geltungsbereichen der Satzung herausgenommen werden. Siehe hierzu auch Prüfung und Abwägung zu 17</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
24	Öffentlichkeit 24, 27.08.2020		
24.1	<p>In dem Zeitungsartikel der NOZ vom 01.04.2014 wird vom „monumentalen Brunnen“ der Karolinenhöhe berichtet. Dort heißt es: „1970 beschloss die damals noch selbstständige Gemeinde Oesede den Abriss der wohl renovierungsbedürftigen</p>	<p>Es ist richtig, dass ein erheblicher Teil der Ursprünglichkeit der Siedlung Karolinenhöhe leider schon verloren gegangen ist. Dennoch stellt sich die Siedlung noch im-</p>	<p>Trifft nicht zu</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>und als <u>nicht</u> mehr <u>zeitgemäß</u> empfundenen Wasserspiele" Der Erlass über die Erhaltung der Karolinenhöhe und deren Gestaltungsbereich kommt ca. 50 Jahre zu spät... Der Großteil der betroffenen Gebäude wurde in den letzten Jahren renoviert, saniert und auch zeitgemäß modernisiert und umgestaltet, so dass ein einheitliches Siedlungsbild seit Jahren nicht mehr vorhanden ist. Eine „Jugendstilsiedlung“ ist und war als solches nie präsent. Die typischen Merkmale einer „Jugendstilbauweise“ (dekorativ geschwungene Linien, florale Ornamente, asymmetrische Architekturen etc.) sind und waren auch nie in der Siedlung vorzufinden.</p>	<p>mer als städtebauliche Besonderheit in Georgsmarienhütte dar und weist baugestalterische Eigenart auf, die es zu bewahren und vor einer Überformung durch stark abweichende Stilelemente zu schützen lohnt. Dies kann nur durch die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung erreicht werden. Die Siedlung stammt aus der Epoche des Jugendstils. Sie wurde allerdings als Wohnraum für Werksangehörige der Firma Stahmer errichtet und weist deshalb im Unterschied zur bekannten „Villenarchitektur“ des Jugendstils eine vergleichsweise schlichte Gestaltung auf. Der Baustil lässt sich am ehesten als ländlich geprägter Jugendstil in romantisch historisierender Ausformung mit Elementen des Neobarock beschreiben.</p>	
24.2	<p>Eine Sanierung/ Modernisierung die in absehbarer Zeit bei einigen Gebäuden notwendig ist wird u. U. bei Erlass einer neuen Bauvorschrift kostenintensiver, was die Existenzen der Besitzer gefährden könnte. Was zur Folge haben kann, dass verzelte Gebäude verfallen und nicht mehr sanierungsfähig sind.</p>	<p>Bei den Regelungen der Gestaltungssatzung wurde berücksichtigt, dass einige Gebäude inzwischen vom Ursprungszustand abweichen und teilweise Materialien verwendet wurden, die dem eigentlichen Baustil nicht entsprechen. Hierzu gehören z. B. Kunststofffenster oder Betondachsteine. Die Satzung schließt diese Materialien nicht aus. Die Berücksichtigung der Anforderungen der Gestaltungssatzung muss nicht zu Mehrkosten bei der Gebäudesanierung führen. So ist ein roter Dachstein nicht teurer als ein schwarzer. Auch die festgelegten Fassadenfarben sind kostenneutral. Es gibt auch keine Verpflichtung Holzfenster oder gar Sprossenfenster einzubauen.</p>	Ist berücksichtigt gewesen
24.3	<p>Im Übrigen wurde die fragliche Unterschriftenliste, die Sie in Vorlage Nr. BV/239/2019 erwähnen auf einem Nachbarschaftsfest der Siedlung Karolinenhöhe gesammelt, zu einer Zeit, zu der die meisten Unterschriften unter Alkoholeinfluss</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	getätigt wurden und auch von ortsfremden Personen, die keinerlei Bezug zu dieser Siedlung haben. Eine Verwendung dieser Unterschriftenliste sollte sehr kritisch hinterfragt werden bzw. juristisch bewertet werden.		
25	Öffentlichkeit 25, 23.09.2020		
25.1	<p>Persönliche Anmerkungen:</p> <p>Das äußere Erscheinungsbild der „Karolinenhöhe“ hat sich, in den über 100 Jahren seit Bestehen der Siedlung verändert. Es wurden Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zum Teil zu diesen Veränderungen geführt haben.</p> <p>Das Haus/ Grundstück, Karolinenhöhe 22, das ich aktuell selbst bewohne, befindet sich seit 1954 im Besitz meiner Familie. Bereits meine Eltern, so auch ich, haben seitdem an der alten Mobilie Sanierungen und Änderungen vorgenommen, so dass sie dem heutigen modernen Stand der Technik entspricht. Dabei sind, meiner Meinung nach, die wesentlichen charakteristischen Eigenschaften der Mobilie erhalten geblieben.</p> <p>Trotz all dieser Veränderungen hat die Karolinenhöhe, auch heute noch, einen eigenen individuellen Charme. Um diesen zu erhalten, sollte man sich auf wesentliche bauliche Veränderungen konzentrieren (Abriss und Neubau, Aufstockungen, riesige Anbauten usw.). Da hierfür Baugenehmigungen erforderlich sind, besteht hier die Möglichkeit der Einflussnahme.</p>	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Georgsmarienhütte ist nicht zuständige Bauaufsichtsbehörde und hat deshalb keine Möglichkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf die Objektplanung einzuwirken. Generell ist auch die Einflussnahme der Bauaufsichtsbehörde auf die Gestaltung von Gebäuden äußerst begrenzt, da ein Vorhaben, das baurechtlich zulässig ist, auch einen Anspruch auf Genehmigung hat, selbst wenn es sich augenfällig als gestalterischer Missgriff darstellt. Darüber hinaus sind viele Baumaßnahmen verfahrensfrei, hierzu gehört die Dacheindeckung oder die Umgestaltung der Fassade bei Wohngebäuden. Durch die Erhaltungssatzung und die Regelungen der Gestaltungssatzung kann die Stadt Georgsmarienhütte Einfluss auf die bauliche Entwicklung in der Siedlung Karolinenhöhe nehmen, um deren Charme und Einzigartigkeit zu erhalten.	Kenntnisnahme
25.2	<p>Stellungnahme: Ich erhebe hiermit Einspruch gegen die, im gutachterlichen Entwurf beschriebene, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, mit den darin aufgeführten baulichen Einschränkungen. Ich erkenne keine Notwendigkeit eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung in der vorliegenden Form einzuführen, um das heutige Erscheinungsbild der Karolinenhöhe zu wahren. (Dafür große und wesentliche bauliche Veränderungen eine Baugenehmigung erforderlich ist,</p>	Die Erhaltungssatzung begründet ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“, nach dem alle Maßnahmen im Gebiet grundsätzlich erlaubt bleiben. Sie werden jedoch einer vorbeugenden Kontrolle im Hinblick auf die Erhaltungsziele unterzogen. Bei dieser Gestaltungssatzung für die Siedlung Karolinenhöhe geht es im Wesentlichen darum, Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu formulieren, die sich aus	Trifft nicht zu

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	sollte hier die Prüfung auf wesentliche Veränderungen des Gesamt-Erscheinungsbildes getroffen werden).	den stilprägenden architektonischen und städtebaulichen Elementen des schützenswerten Gebäudebestands ableiten und begründen lassen. Damit kann erreicht werden, dass sich Neubaumaßnahmen, über die Vorgaben des § 34 BauGB hinaus, auch in gestalterischer Hinsicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Außerdem können extrem entstellende Umbaumaßnahmen der noch erhaltenen Ursprungsarchitektur ggf. unterbunden werden. Diese beiden Satzungen sind wichtige Voraussetzungen, um den Erhalt der einzigartigen, noch vorhandenen Ursprungsbebauung auch für nachfolgende Generationen zu gewährleisten.	
25.3	Die Detailliertheit der Einschränkungen in den Satzungen ist erschreckend und völlig überzogen. Auch ein Entwurf sollte berücksichtigen, dass wir im Jahr 2020 leben.	Hierzu wird auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück verwiesen: „Die Aufstellung der Gestaltungssatzung zur Erhaltung und langfristigen Steuerung der architektonischen Besonderheiten der Siedlung Karolinenhöhe wird von hieraus nachdrücklich begrüßt. Die Analysen der stilprägenden, der städtebaulich und architektonisch wirksamen Elemente der Siedlung erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Die daraus resultierenden Regelungsinhalte der Satzung erscheinen damit ebenfalls nachvollziehbar und angemessen.“	Trifft nicht zu
25.4	Die detaillierten Einschränkungen in beiden Satzungen sind ein starker Eingriff in meinen Persönlichkeitsrechten als Eigentümer.	Die beiden Satzungen stellen keinen unangemessenen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte dar Siehe hierzu Prüfung und Abwägung zu 10.1	Trifft nicht zu
25.5	In vielen Fällen entstehen höhere Kosten, wenn die Vorgaben bei z.B. Sanierungsarbeiten beachtet werden müssen. (Beispiel: Kosten für original Sprossenfenster anstatt normaler Fenster mit innenliegenden Sprossen usw.).	Die Berücksichtigung der Anforderungen der Gestaltungssatzung muss nicht zu Mehrkosten bei der Gebäudesanierung führen. Siehe hierzu Prüfung und Abwägung zu 24.2	Trifft nicht zu

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

25.6	Mein persönlicher Geschmack, z.B. Fassadenanstrich, wird fremdbestimmt. Das kann ich in dieser Form nicht gutheißen. Immerhin befindet sich die Immobilie seit 66 Jahren im Familienbesitz.	Siehe hierzu Prüfung und Abwägung 15.1	Wird nicht berücksichtigt
25.7	Die Baubeschränkungen wirken sich im Fall eines Verkaufs der Immobilie negativ auf den Kaufpreis nieder. Der Wert meiner Immobilie sinkt ein Verkauf wird schwierig.	Siehe hierzu Prüfung und Abwägung 10.2	Trifft nicht zu
25.8	Es kommen zusätzliche behördliche Aufgaben für jede kleine Umgestaltung auf den Hausbesitzer zu. Eventuell fallen für die Bearbeitung der Anträge auch noch Kosten an?	Wenn die Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt ist gilt folgendes: Ist für ein Vorhaben kein formeller Bauantrag erforderlich, muss für die Änderung, den Rückbau oder den Fassadenumbau ein schriftlicher Antrag auf Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei der Verwaltung der Stadt Georgsmarienhütte gestellt werden. Aus dem Antrag muss die Maßnahme deutlich werden. Hierzu sind in der Regel Fotos bzw. Pläne beizufügen. Mit dem Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung vorliegt. In diesem Verfahren kann eine Bearbeitungsgebühr anfallen, die allerdings sehr gering sein wird. Sofern für das Vorhaben ein Bauantrag gestellt werden muss, erfolgt die Prüfung und Entscheidung über die Versagung im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem Fall umfassen die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB, so dass in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten anfallen.	Kenntnisnahme
25.9	Die Gut Will - Aktion das Erscheinungsbild der Karolinenhöhe zu schützen ist leider, durch die überzogene aktuelle Situation, zum Scheitern verurteilt, da es doch wichtig ist, dass die Mehrzahl der Eigentümer voll dahintersteht.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist sicherlich richtig, dass Bauvorschriften und Satzungen allein nicht ausreichen, sondern dass es im Wesentlichen auf die Bewohner ankommt, ihre Siedlung als besonderen Ort zu erkennen und den Erhalt der Qualitäten zu	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

		unterstützen. Von den eingegangenen 28 Stellungnahmen haben sich 14 vorbehaltlos für die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung ausgesprochen. Das zeigt, dass viele den Schutz der Siedlung Karolinenhöhe durch die Regelungen der Gestaltungssatzung und der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung befürworten.	
25.10	<p>Bevor ein endgültiger Beschluss für oder gegen die Einführung einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung gefällt wird, sollten die Stellungnahmen aller Eigentümer der Karolinenhöhe in Betracht gezogen werden. Das wäre fair und im Sinne der Eigentümer und Anwohner.</p> <p>Ich glaube, dass das Erscheinungsbild der Karolinenhöhe auch ohne zusätzliche Satzungen erhalten bleibt.</p>	<p>Alle eingegangenen Stellungnahmen sind im Rahmen der Abwägung gewürdigt worden.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass die Sensibilität gegenüber den Qualitäten des Bestands in den letzten Jahren zugenommen hat. Dies zeigen auch die vielen positiven Stellungnahmen aber auch einige kritische Stellungnahmen, die Anregungen beinhalteten. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Siedlung, ohne die hier in Rede stehenden Satzungen, an Gestaltungsqualität und damit auch an Bedeutung und Wohnatmosphäre verlieren würde.</p>	Ist berücksichtigt gewesen.
26	Öffentlichkeit 26, 12.10.2020		
26.1	<p>anliegend erhalten Sie meine Stellungnahme inkl. der zugehörigen Anlagen, zu dem bekannten und in der Betreffzeile aufgeführten Sachverhalt.</p> <p>Mit Sorge habe ich inzwischen von Seiten einer politischen Fraktion vernommen, dass die Ihnen durch die Grundstücks- und Eigenheimbesitzer übermittelten Stellungnahmen nicht in vollem Umfang an die Parteien weitergeleitet werden.</p> <p>Es wird wohl seitens der Verwaltung letztendlich eine kommentierte Zusammenfassung übermittelt. Dies wurde im persönlichen Gespräch im August 2020, unter Zeugen, jedoch anders kommuniziert.</p> <p>Um hier den Verlust von wesentlichen und entscheidenden Informationen zu verhindern, weise ich Sie mit dieser E-Mail darauf hin, dass ich den Fraktionen die gesamte Stellungnahme zeitgleich zur Beurteilung übermitteln</p>	<p>Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden bzw. die eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Hinweisen, Anregungen und / oder Bedenken sind in dieser Abwägung aufgeführt.</p>	Ist berücksichtigt

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

	<p>werde. Ein unterzeichnetes Exemplar erhalten Sie wie angekündigt zeitnah ebenfalls auf dem Postweg. Ich bitte um Kenntnisnahme, Berücksichtigung sowie eine schriftliche Bestätigung des Eingangs. Vielen Dank!</p>		
<p>26.2</p>	<p>Stellungnahme zur geplanten Umsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung sowie der durch die Stadt Georgsmarienhütte als Grundlage dienenden Vorentwürfe (Satzung und Begründung) zur Erhaltungs- & Gestaltungssatzung. <i>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 84 Abs. 4 NBauO i.V.m. & § 3 Abs. 2 BauGB</i></p>  <p>Vorabkommentierung Ich beschäftige mich seit über einem Jahrzehnt berufsbedingt mit der Historie der über 160jährigen Industriegeschichte dieser Region. Letztendlich also der Keimzelle und finalen Namensgeberin der Stadt Georgsmarienhütte. Somit gehe ich generell davon aus,</p>	<p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass mit dieser Stellungnahme zusätzliche Informationen zur Verfügung gestellt werden, die der Stadt Georgsmarienhütte und dem Planungsbüro bisher nicht vorlagen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es nicht darum geht Aussagen zu widerlegen, sondern durch die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung geeignete Grundlagen zur Erhaltung der Siedlung Karolinenhöhe zu schaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

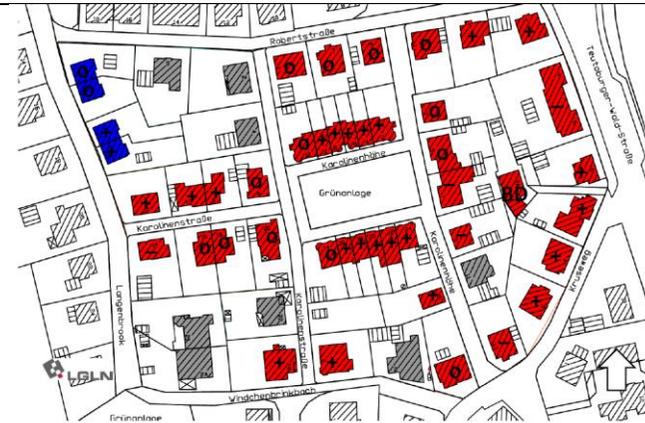
	<p>dass meine Ausführungen belastbar sind und einen Mehrwert zum Entscheidungsprozess beitragen werden. Grundsätzlich erachte ich den Erhalt geschichtlich bedeutender und historisch wertvoller Bausubstanzen für äußerst sinnvoll und wichtig. Bzgl. der hier nun angedachten bzw. angestrebten Bauauflagen verfehlt man, auch und gerade unter Berücksichtigung fehlerhafter Grundlagen und real existierender Tatsachen, selbiges Ziel jedoch deutlich. Eine Notwendigkeit in der formulierten Art und vor allem Schärfe ist gar nicht gegeben. In den folgenden Ausführungen werde ich meine Aussagen begründen, die bisher kommunizierten Informationen der Vorabentwürfe des beauftragten Planungsbüros widerlegen und final Alternativvorschläge zum laufenden Prozess vorstellen. Dies tue ich nach bestem Wissen und Gewissen, mit den mir vorliegenden bzw. beschafften Informationen und Unterlagen.</p>		
26.2	<p>Grundlagen der Bewertungen Der für beide Vorabentwürfe zugrundeliegende räumliche Geltungsbereich ist aus den folgenden Gründen nicht geeignet bzw. zu korrigieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die rot markierten Häuser wurden erst nach 1955 erbaut und spielen beim ursprünglichen Erscheinungsbild der Siedlung keine Rolle. Selbige müssten bei der Betrachtung aus der bzw. den Satzungen entnommen werden. (Siehe auch Anlage 1) - Die blau markierten Häuser sind erst nachträglich bis zum Jahr 1935 erbaut worden. Für selbige Liegenschaften gilt der identische Ansatz, wie für die unter dem ersten Spiegelstrich genannten Gebäude. Fälschlicherweise wird in der Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros behauptet, dass auch die Gebäude, der dort als Bauphase 2 betitelten Zeit, sich an der Ursprungssiedlung orientiert haben bzw. heute noch vorhanden sind. - Die gelb markierten Häuser der Ursprungssiedlung (1912-1914) sind über die letzten Jahrzehnte zum Teil massiv baulich verändert 	<p>Im Rahmen der Satzungserarbeitung wurden durch das Planungsbüro u. a. zwei Pläne als Planungsgrundlagen bzw. zur Analyse erstellt und zwar ein Plan, der das Alter und den Baustil der Bausubstanz darstellt (Erhaltungssatzung S. 9). Dieser nachfolgend abgebildete Plan beinhaltet folgende Informationen: Bauphase 1912 bis 1914 Bauphase 1920 bis 1935 Bauphase nach 1945 Sowie: Gebäudezustand: Weitgehend erhalten, erändert, umfangreich verändert, Baudenkmal</p>	<p>wird nicht berücksichtigt</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

worden. Hierbei handelt es sich um 30 der restlichen 41 Gebäude.
 (Siehe auch Anlage 2)
 - Die grün markierten Häuser befinden sich optisch zum Großteil
 noch im Ursprungszustand. (1912-1914)

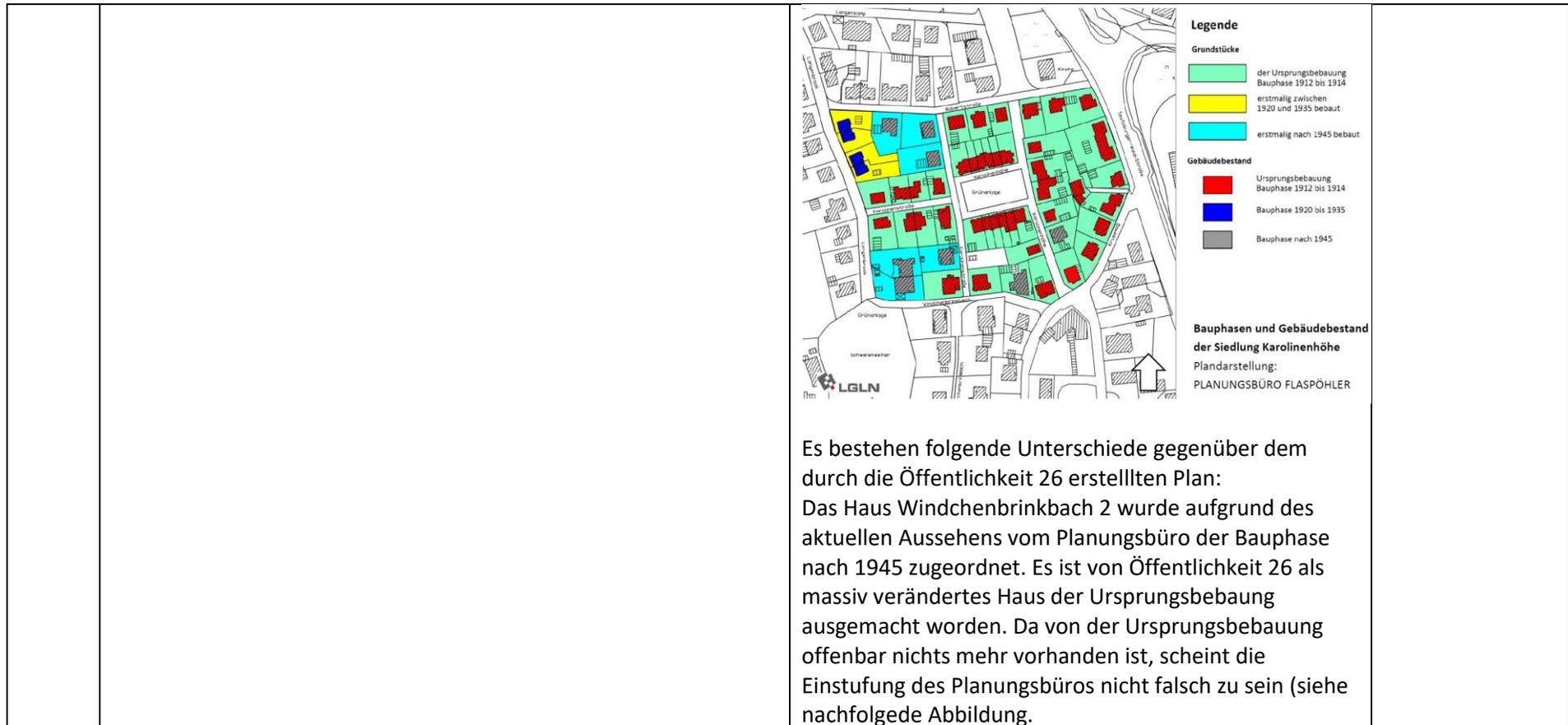


Basierende Quelle: Vorentwurf Erhaltungssatzung 05-2020 / Pla-
 nungsbüro Flaspöhler



In der Gestaltungssatzung ist der nachfolgende Plan
 „Bauphasen und Gebäudezustand“ als Grundlage
 aufgeführt. Dieser Plan zeigt die Besiedlungsphasen, also
 die Grundstücke der Ursprungsbebauung, der 1920 bis
 1935 bebauten Grundstücke und die Grundstücke
 welche erst nach 1945 bebaut wurden. Der Plan zeigt
 außerdem die Bauphasen der aktuell auf diesen
 Grundstücken bestehenden Bebauung.

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

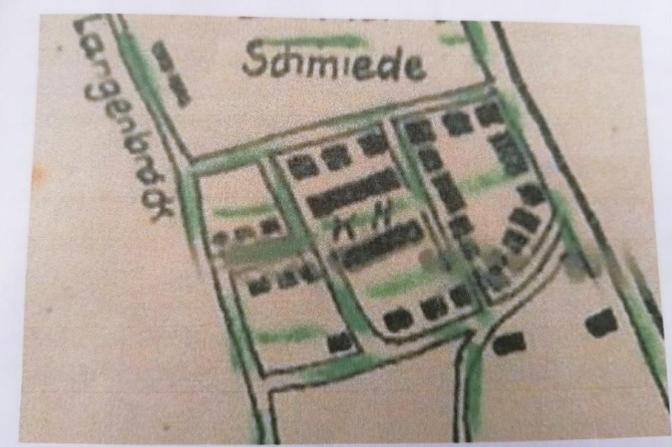


Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung



Die Grundlagenpläne des Planungsbüros sind nicht zu beanstanden.

Die Auffassung, dass die Gebäude der Bauphase 1935 und die nach 1955 errichteten Gebäude aus den Satzungsbereichen herausgenommen werden sollten, wird nicht geteilt. Die beiden identischen Geltungsbereiche der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung umfassen die historisch belegten Grundstücksflächen der Siedlung Karolinenhöhe, welche zwar zu unterschiedlichen Zeiten besiedelt wurden, jedoch als städtebauliche Einheit anzusehen sind. Die Bebauung in diesem Bereich übt in gestalterischer Hinsicht eine gegenseitige Beeinflussung aus. Deshalb ist es erforderlich einen einheitlichen Maßstab für die Gestaltung zu definieren, hierzu dient die Gestaltungssatzung. Zur Durchsetzung der Gestaltungssatzung ist der durch die Erhaltungssatzung ermöglichte Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Siehe hierzu auch Prüfung und Abwägung zu 13.2 und 13.3.

<p>26.3</p>	<p>Quellen und Informationen des Planungsbüros Die unten aufgeführten Grafiken, Karten bzw. Bilder dienen dem beauftragten externen Büro Flaspöhler grundlegend zur Bewertung und Abgabe der Vorabentwürfe. Der aufgeführte Kartenausschnitt stammt aus dem Jahr 1919 und ist somit weder zeitlich repräsentativ noch aufgrund der schlechten Qualität überhaupt für eine Berücksichtigung geeignet. Die seinerzeit bestehenden Gebäude lassen sich maximal erahnen und wesentliche Dinge wie z.B. Grundstücksgrenzen sind einfach gar nicht vorhanden.</p>  <p>Quelle: Vorentwurf Erhaltungs- & Gestaltungssatzung 05-2020 / Planungsbüro Flaspöhler Ebenso wenig aussagekräftig wie verwertbar sind die Luftaufnahmen aus den Jahren 1935 und 1953. Schon rein visuell ist hier das eigentliche Siedlungsbild kaum erkenn- und generell schwer definierbar. Auch die zeitliche Zuordnung spricht gegen eine Verwendung.</p>	<p>Der abgebildete Plan sowie die beiden historischen Luftbilder und das aktuelle Luftbild dokumentieren die Zeiträume der Besiedlung. Der Plan von 1919 zeigt eindeutig die erste Bauphase, wobei sich auch ohne Grundstücksgrenzen, die Gebäudestandorte eindeutig zuordnen lassen. Die Luftaufnahmen sind ausreichend gut erkennbar, um die späteren Besiedlungsstufen auszumachen. Die Fotos aus der Bilddokumentation sind in die Begründung zur Gestaltungssatzung aufgenommen worden, um einige wesentliche ursprüngliche Gestaltungselemente zu zeigen. Dabei ist es nicht maßgeblich, um wie viele Gebäude es sich dabei handelt. Das Google Luftbild zeigt die aktuell vorliegende Besiedlung und gibt außerdem darüber Aufschluss, welche Dachfarben vorliegen. Das ist wiederum eine wichtige Information für die Gestaltungssatzung.</p> <p>Die von Öffentlichkeit 26 beigefügten Anlagen 2 und 4 zeigen sehr schön die ursprüngliche Architektur der Siedlung Karolinenhöhe. Die Anlagen bestätigen die Analyse und die daraus abgeleiteten örtlichen Bauvorschriften. Sie zeigen auf, dass die Regelungen der Gestaltungssatzung auf dem historisch vorliegenden Baustil basieren. Widersprüche zur Gestaltungssatzung sind nicht zu erkennen.</p>	<p>Trifft nicht zu</p>
-------------	--	---	------------------------

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung



Quelle: Vorentwurf Erhaltungssatzung 05-2020 / Planungsbüro Flaspöhler
Das restliche Bildmaterial, welches ebenfalls ausschlaggebend sein soll, stammt aus dem im Jahr 1982 erschienenen Buch „Schon fast vergessene Erinnerungen...80 Jahre historische Bilddokumente aus

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

den ehemaligen Gemeinden der Stadt Georgsmarienhütte“ von W. Beermann und D. Görbing. Hierbei handelt es sich um die unten aufgeführten Bilder, aus dem über hundert Seiten starken Werk, auf denen man nur einen Bruchteil der Ursprungssiedlung (6 von 41 Häusern) final erkennen kann. Selbiges tatsächlich noch nicht einmal in Gänze.



Quelle: Vorentwurf Gestaltungssatzung 05-2020 / Planungsbüro Flaspöhler

Sehr detailliert erkennt man allerdings auf dem ersten Bild, die bereits im Jahr 1973 durch die Stadt Georgsmarienhütte aus Kostengründen abgerissene Brunnenanlage der Karolinenhöhe. Der Abriss ist auch heute noch als „Schändung der Siedlung“ bekannt.



Brunnen Karolinenhöhe 1934 Quelle: Schon fast vergessene Erinnerungen... (G Görbing & W. Beerman)

Das weitere Bildmaterial (Rohbauzustand aus dem Jahr 1912 & Google Earth Auszug) kann aufgrund von fehlendem fachlichen Mehrwert nicht als Grundlage zur Bewertung herangezogen werden.

Kommentierung:

Das ursprüngliche Siedlungsbild (1912-1914) ist bekanntlich und nachweisbar nicht mehr vorhanden. Das aktuell bestehende Siedlungsbild hat sich über Jahrzehnte verändert und ist nicht mehr als einheitlich bzw. homogen anzusehen. Selbiges muss aber nicht grundsätzlich schlecht sein.

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>Auf welcher Begründung fundieren nun die zugehörigen Stellungnahmen? Einen Bedarf haben hier weder die Stadt Georgsmarienhütte noch die politisch gewählten Volksvertreter in mehr als einem Jahrhundert erkannt. Wenn man durchgeführte Baumaßnahmen heute kritisch hinterfragen möchte, müsste man sich sicher an die seinerzeit genehmigende Baubehörde wenden.</p> <p>Nach den bisherigen Ausführungen stelle ich generell die Grundlage und das Ziel des ganzen Vorhabens berechtigterweise infrage. Selbiges ist weder plausibel nachvollziehbar noch in irgendeiner Weise, in der bisher vorgeschlagenen Art mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen, gerechtfertigt.</p> <p>Dies liegt wohl auch an der Tatsache, dass das ausführende Planungsbüro mir auf Nachfrage mitteilte, dass ihnen leider zur Erstellung der Ausführungen sehr wenig fachlich brauchbare Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestanden haben sollen. Auf so einem Fundament baut man meiner Meinung nach aber einen solchen Vorgang grundsätzlich nicht auf.</p> <p>Ich verweise hier nun final auf die anliegende Bilddokumentation – Vergleich Siedlung 1914 / 2020 sowie die bereits umgesetzten Sanierungen. (Anlage 2 & Anlage 4)</p>		
26.4	<p>Grundlagen der Stellungnahmen / der Vorabentwürfe des Planungsbüros</p> <p>Wie bereits vorab beschrieben, wurden grobe Fehler bzgl. der Bewertung des Ursprungs- und aktuellen Siedlungszustands begangen. Im folgenden Abschnitt gehe ich auf einzelne Auszüge aus den Entwürfen ein und begründe meine Ausführungen. Finale Empfehlungen zur Modifikation der Auflagen bzw. mögliche Lösungsvorschläge werden am Ende der Stellungnahme erörtert.</p>	Es liegen keine Fehler bei der Analyse und Bewertung vor. Auf die Prüfung und Abwägung zu 26.1 bis 26.3 wird verwiesen.	Trifft nicht zu
26.5	<p>Die Auszüge aus den Entwürfen der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung des Planungsbüros Flaspöhler werden in kursiv blauer Schrift dargestellt. Zugehörige Kommentierungen in schwarz.</p> <p><i>3 Historie, Rahmenbedingungen und allgemeine Zielsetzung</i></p>	<p>Siehe Prüfung und Abwägung zu 10.1</p> <p>Von den eingegangenen 28 Stellungnahmen haben sich 14 vorbehaltlos für die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung ausgesprochen.</p>	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p><i>Ein angenehmes und harmonisches Siedlungsbild ist eine wichtige Voraussetzung zum Wohlfühlen und zur positiven Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld.</i></p> <p>Über Selbige Voraussetzungen und das daraus resultierende Siedlungsbild haben die betroffenen Grundstücks- und Eigenheimbesitzer in über 100 Jahren selbst im Rahmen ihrer persönlichen Freiheit entschieden und würden dies mehrheitlich gern, nachvollziehbarerweise, weiterhin umsetzen können.</p>		
26.6	<p><i>Die auf den öffentlichen Raum einwirkende, individuelle Gestaltung bei Um- und Neubauten kann durch angemessene Regelungen gelenkt werden, so dass sich Neues in ein harmonisches Gesamtbild integriert.</i></p> <p>Der Ansatz ist generell plausibel und nachvollziehbar. Ein harmonisches Gesamtbild ist jedoch, wie beschrieben, aktuell gar nicht mehr gegeben bzw. vorhanden.</p>	Es ist u. a. das Ziel der Gestaltungssatzung auf ein harmonisches Gesamtbild hinzuwirken.	Kenntnisnahme
26.7	<p><i>Der zulässige Gestaltungsrahmen soll Eigentümer, Bauwillige und Architekten nicht über Gebühr einschränken.</i></p> <p>Selbige Ausführung stellt einen Widerspruch in sich dar, allein aufgrund der massiven Schärfe der in den Entwürfen geschilderten und angedachten Auflagen.</p>	Es wird auf die Stellungnahme des Landkreises Osnabrück verwiesen: „Die Aufstellung der Gestaltungssatzung zur Erhaltung und langfristigen Steuerung der architektonischen Besonderheiten der Siedlung Karolinenhöhe wird von hieraus nachdrücklich begrüßt. Die Analysen der stilprägenden, der städtebaulich und architektonisch wirksamen Elemente der Siedlung erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Die daraus resultierenden Regelungsinhalte der Satzung erscheinen damit ebenfalls nachvollziehbar und angemessen.“	Trifft nicht zu
26.8	<p><i>Es sollen eindeutige und allgemein verständliche Regelungen getroffen werden.</i></p> <p>Auf welcher Grundlage? Ist, wie bereits mehrfach geschildert, überhaupt nicht nachvollziehbar und zudem mangelhaft belegt.</p>	Es liegen keine Fehler bei der Analyse und Bewertung vor. Auf die Prüfung und Abwägung zu 26.1 bis 26.3 und 26.7 wird verwiesen.	
26.9	<p><i>4 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung</i> <i>§ 1 Räumlicher Geltungsbereich</i></p>	Siehe Prüfung und Abwägung zu 26.1 bis 26.3	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	Zum räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen Sie bitte meine Ausführungen unter „Grundlagen der Bewertungen“ auf Seite 2.		
26.10	<p><i>Hierbei handelt es sich um den zur damaligen Zeit durch Bebauung und den dazugehörigen Gartenflächen geprägten Bereich der Siedlung Karolinenhöhe.</i></p> <p>Leider wurden die Garten- und seinerzeit noch bestehenden Freiflächen inkl. der zugehörigen Einfriedungen und Begrenzungen fehlerhaft wiedergegeben. Sämtliche Grundstücke der Siedlung wurden seinerzeit mit einem grünen Holzzaun (über 1,2m Höhe), in Abtrennung der Elemente mit Steinpfosten, umzogen. Selbige wiesen markante weiß gestrichene Spitzen auf. In den Gärten wurde u.a. bedarfsgerecht Gemüse und Obst angebaut und bedarfsgerechte Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken errichtet. Siehe Ausführungen und Bildmaterial zu § 8 Einfriedungen auf den Seiten 9 und 10 der Stellungnahme.</p>	Die seinerzeitigen Gartenflächen sind richtig wiedergegeben. Siehe hierzu Prüfung und Abwägung zu 26.2. Bezüglich der Regelungen zu Einfriedungen liegt kein Widerspruch vor. Auf den historischen Fotos sind Holzzäune und zwar als Holzstaketenzäune erkennbar. Diese sind gemäß Gestaltungssatzung zur Straße hin bis maximal 1,2 m Höhe zulässig, das entspricht etwa der Höhe auf den Fotos und ist unter heutigen Gesichtspunkten als ausreichende Höhe zur Straße hin anzusehen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Ausgestaltung und Höhe der Einfriedungen nicht durch die Satzung eingegrenzt.	Ist berücksichtigt gewesen
26.11	<p><i>§ 2 Dachform und Dachneigung - Punkt 3</i></p> <p><i>Schon bei der Ursprungsbebauung wurden Vorbauten bzw. Veranden als Stahlrahmenkonstruktion mit Glasflächen und Gasdächern ausgeführt. Die heute so beliebten Wintergärten setzen diese Tradition fort und erhöhen darüber hinaus die Wohnqualität.</i></p> <p>Diese Ausführungen sind nicht korrekt. Es wurden beim Bau der Siedlung offene Eingangsbereiche, zum Großteil mit Treppenaufgängen, in Rundbogenformen erstellt. Selbige waren offen und maximal hälftig mit Glaselementen versehen worden (siehe auch Anlage 2). Wintergärten sind wohl eher als entstellende Elemente einer ggf. historisch erhaltenswerten und wertvollen Siedlung bzw. entsprechender Bausubstanzen anzusehen. Selbige, auch glasverkleidete Veranden, hat es in der Ursprungssiedlung nicht gegeben. (siehe Anlage 2 / z.B. Karolinenstraße 5) Grundsätzlich ist hier eindeutig von bauzeittypisch verglasten Erkern und Vorbauten zu unterscheiden.</p>	 <p>Diese Abbildung zeigt eine Glasveranda im Gebiet, die möglicherweise aus der Bauzeit stammt. Die Begründung zur Gestaltungssatzung erwähnt die Stahl-Glas-Konstruktionen, stellt allerdings in keiner Weise dar, dass es sich um die vorherrschende Konstruktion für Vordächer und Veranden handelt. Insofern liegt kein Widerspruch vor.</p>	Ist berücksichtigt gewesen

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

		Die von Öffentlichkeit 26 beschriebenen Vordächer sind selbstverständlich zulässig.	
26.12	<p><i>§ 3 Material und Farbe der Dacheindeckung</i> <i>Noch heute sind viele Gebäude in der Siedlung mit roten Tonziegeln eingedeckt.</i></p> <p>Dem ist nachweislich nicht so. Die Farben variieren von braun, schwarz, rot und weiteren Tönen in verschiedensten Farbausführungen. Zudem in rauer, matter bis stark glänzender Optik.</p>	Trotz des vorliegenden Farbspektrums bei der Dacheindeckung sind noch immer Häuser mit roten Tonziegeln gedeckt (vgl. Fotos auf S. 9 Gestaltungssatzung und Begründung)	Kenntnisnahme
26.13	<p><i>Andere Materialien oder Farben fügen sich in den Charakter des Siedlungsbildes nicht ein und sollen deshalb auch nicht zugelassen werden. Das gilt auch für glänzende Dachziegel. Die Siedlung Karolinenhöhe wurde zwar durchaus auch für besser gestellte Beschäftigte der Fa. Stahmer errichtet, wie einige villenartig ausgestaltete Gebäude dokumentieren. Es wurde aber darauf verzichtet, einzelne Gebäude durch eine abweichende Dachfarbe (z.B. ein schwarz glasierten oder geschwärzten Tonziegel) aus dem Gesamtbild herauszuheben, wie es zu dieser Zeit bei herrschaftlichen Gebäuden teilweise praktiziert wurde.</i></p> <p>Hier besteht schon in der Argumentation ein grundlegender Widerspruch. Es war also laut Aussage des Planungsbüros Flaspöhler durchaus üblich, dass zur Entstehungszeit um 1912-14, bei ähnlichen Siedlungen oder Gebäuden unterschiedlich farbige Dacheindeckungen ausgeführt wurden. Dies macht durchaus auch Sinn, da damit ja nicht eine Abwertung oder Entstellung einhergehen muss. Hier ist grundsätzlich auch eine optische Aufwertung des Siedlungsbildes erreichbar. Jetzt möchte man aber den Grundstücks- und Eigenheimbesitzern eine gewisse Farb- und Materialwahl auferlegen, wobei es schon zur damaligen Zeit nicht unüblich war dies differenziert umzusetzen? Dies halte ich aufgrund der eben genannten und vom Planungsbüro selbst ausgeführten Aussagen für nicht plausibel und demnach für nicht tragbar. Die seinerzeit umgesetzte rote</p>	<p>Im Zusammenhang gelesen erschließt sich die Regelung der ÖBV zur Zulässigkeit von roten Dachziegeln und Betondachsteinen. Die Begründung führt dazu folgendes aus:</p> <p>Zur Dacheindeckung wurden ursprünglich naturrote Tondachziegel in S-Form verwendet. Dieses Material wurde in der Region hergestellt, war verfügbar und deshalb verwendet. Weil der klassische Tondachziegel für die Eindeckung flach geneigter Dächer nicht geeignet ist, wurden die Dächer zwangsläufig relativ steil errichtet. Noch heute sind viele Gebäude in der Siedlung mit roten Tonziegeln eingedeckt. Dieses Material ist für die Siedlung ursprünglich und typisch, es soll deshalb für die Dächer der Hauptgebäude verwendet werden. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen.</p> <p>Der klassische Dachziegel besitzt die sogenannte S-Form, die bei Neueindeckungen grundsätzlich Verwendung finden soll. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein kleinformatiger Dachziegel verwendet wird, der gestalterisch mit der vorliegenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur harmoniert. Der ebenfalls zulässige S-förmige Beton-</p>	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>Farbwahl der Dächer beruhte ausschließlich auf der Tatsache, dass die für die Fa. Stahmer errichteten Werkshäuser einheitlich wirken und sich nicht im Baukostenumfang unterscheiden sollten. Selbiges gilt im Übrigen auch für die Fassadenfarbwahl. Zudem hat man sich an den Materialien und Farben bedient, die zur damaligen Zeit vor Ort erhältlich waren.</p> <p>Zum Thema Solaranlagen bzw. Solarelementen auf entsprechenden Dacheindeckungen gilt nach meiner Auffassung der identische Ansatz wie schon zur Thematik Wintergärten. Auf der einen Seite werden solche Dinge zukünftig zugelassen, auf der anderen Seite wird die Anzahl von ggf. sinnvoll nachzurüstenden Dachfenstern, zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche im Dachgeschoss, auf ein Minimum beschränkt. Das ist weder plausibel, zeitgemäß noch wirklich zielführend.</p>	<p>dachstein wird oftmals als wirtschaftliche Doppel-S-Variante verwendet. Dabei erscheint ein Dachstein visuell wie zwei kleinformatige nebeneinander liegende Dachsteine. Diese Steine haben deshalb ein etwas größeres Verlegemaß, das zugelassen wird.</p> <p>Andere Materialien oder Farben fügen sich in den Charakter des Siedlungsbild nicht ein und sollen deshalb auch nicht zugelassen werden. Das gilt auch für glänzende Dachziegel. Die Siedlung Karolinenhöhe wurde zwar durchaus auch für besser gestellte Beschäftigte der Fa. Stahmer errichtet, wie einige villenartig ausgestaltete Gebäude dokumentieren. Es wurde aber darauf verzichtet, einzelne Gebäude durch eine abweichende Dachfarbe (z. B. einen schwarz glasierten oder geschwärzten Tonziegel) aus dem Gesamtbild herauszuheben, wie es zu dieser Zeit bei herrschaftlichen Gebäuden teilweise praktiziert wurde.</p> <p>In der Siedlung sind auch Dächer mit schwarzen bis dunkelgrauen Betondachsteinen anzutreffen, bei denen es sich im Regelfall um Neueindeckungen seit Beginn der neunzehnhundertsiebziger Jahre handelt. Diese Dacheindeckung ist dem damaligen Zeitgeschmack und auch Kostengesichtspunkten geschuldet und entspricht nicht der ursprünglichen Gebäudearchitektur. Diese Eideckungen können im vorliegenden Kontext nicht als historisch begründet oder regionaltypisch eingestuft werden. Sie sind deshalb unzulässig.</p> <p>Solaranlagen werden durch die Satzung nicht eingeschränkt. Dachfenster werden auf einen Anteil von 10% der Dachfläche begrenzt. Dachfenster können heutzutage jedoch aus verschiedenen Gründen unverzichtbar</p>	
--	---	--	--

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

		sein. Sie sollen allerdings nur zurückhaltend eingesetzt werden, da ansonsten die Gefahr einer Überformung der prägenden Dachlandschaft gegeben wäre. Deshalb wird der mögliche Flächenanteil in Bezug auf die Dachfläche begrenzt. Die Luftbildauswertung zeigt kein Objekt mit einem größeren Anteil von Dachfenstern.	
26.14	<p><i>§ 4 Dachgauben, Dachaufbauten und Dachfenster</i> <i>Ursprünglich gab es in der Siedlung Karolinenhöhe keine Dachfenster.</i> Diese Aussage ist nicht korrekt. (Siehe Anlage 2)</p>	Die historischen Fotos der Anlage 2 zeigen bei einigen Gebäuden kleine verglaste Dachluken, die zur Belüftung des Dachraums und eventuell auch als Dachausstieg dienten. Dachfenster im heutigen Sinne, gab es in der Siedlung Karolinenhöhe ursprünglich nicht. Der Satz in der Begründung der Gestaltungssatzung wird entsprechend angepasst.	Wird berücksichtigt
26.15	<p><i>§ 5 Material und Farbe der Fassaden und Gebäudesockel</i> <i>Für den Betrachter, der sich im Straßenraum aufhält, prägen die Gebäudefassaden das Siedlungsbild stark. Zur Bewahrung der Gestaltungsqualität ist es daher besonders wichtig, innerhalb der Fassadengestaltung ein harmonisches Bild zu gewährleisten und einer allzu individuellen Materialauswahl bzw. Farbgebung bei einzelnen Gebäuden entgegen zu wirken.</i> Welcher Erhaltungszustand ist denn hierfür grundlegend? Wie bereits mehrfach erwähnt, sind diese Umgestaltungen bereits in den letzten Jahrzehnten erfolgt. Es gibt das beschriebene Bild in der vom Planungsbüro geschilderten Form gar nicht mehr. Nachvollziehbarerweise haben die Grundstücks- und Eigenheimbesitzer die Farbgestaltung ihrer Immobilien flexibel gestaltet. Das muss und kann sicher nicht immer allen Mitmenschen zusagen. Das ist eine subjektive Geschmacksfrage. Auch hier sehe ich, bei Umsetzung der Bauauflagen, letztendlich einen tiefen und vollkommen überzogenen Eingriff in die private Freiheit eines jeden Betroffenen.</p>	Die Gestaltungssatzung sieht das Ausbilden von Gebäudesockeln mit einer Höhe von mindestens 30 cm vor. Hierzu führt die Begründung aus: „Typisch für die Siedlung Karolinenhöhe ist die Ausbildung von Gebäudesockeln. Diese bestehen aus rotem Ziegelstein, verputztem Mauerwerk oder gebrochenem Sandstein. Die Ausbildung von Gebäudesockeln ist baukonstruktiv sinnvoll. Auch bei Neubauvorhaben sollen Gebäudesockel in regionaltypischer Ausprägung errichtet werden. Diese müssen eine gewisse Höhe aufweisen und gegenüber der übrigen Fassade vor- oder zurückspringen, um als Architekturelement wirkungsvoll in Erscheinung zu treten. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, dürfen die Sockel für Türöffnungen unterbrochen werden.“ Diese Argumentation ist schlüssig und weder als subjektive Geschmacksfrage noch als unzulässiger Eingriff in die private Freiheit zu werten. Hinzu kommt, dass die Ausbildung von Gebäudesockeln auch baukonstruktiv sinnvoll ist.	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

26.16	<p><i>In späterer Zeit ist in der Siedlung Karolinenhöhe zur Verkleidung von Dachgauben und Giebdreiecken das Material Naturschiefer hinzugekommen. Es ist zwar nicht als regionaltypisch einzustufen, kann aber unter gestalterischen Gesichtspunkten in begrenztem Umfang zugelassen werden, da es andernorts traditionell bei Häusern der hier stilprägenden Bauperiode und architektonischen Ausprägung eingesetzt worden ist.</i></p> <p>Diese Ausführungen stehen ebenfalls in einem ganz klaren Widerspruch zu dem vom Planungsbüro geschilderten Ansinnen bzgl. der Material- und Farbauswahl bei Dacheindeckungen. Selbige sollen, trotz seinerzeit ebenfalls üblicher variabler Farb- und Materialauswahl, bei ähnlich erbauten Häusern / Siedlungen aus dieser Zeit massiv beschränkt werden. Beim Punkt Fassadengestaltung mit Naturschiefer wird dies allerdings zugelassen. Mit der Begründung, dass dies ja traditionell bei Häusern in ähnlichen Errichtungszeiträumen durchaus üblich war.</p>	<p>Es ist nicht die Aufgabe einer Gestaltungssatzung sich ausschließlich ursprünglich verwendete Materialien und Farben zu begrenzen. Ausgangspunkt für eine Gestaltungssatzung ist immer die Frage, welche Materialien und Farben historisch begründet und/oder regionaltypisch sind. Darüber hinaus gibt es i. d. R. Materialien, die sich bewährt haben und sich ins Siedlungsbild einfügen. Hierzu gehört der Naturschiefer zur Verkleidung von Dachgauben. Dass dieses Material andernorts bei Häusern des Jugendstils ursprünglich bereits Verwendung gefunden hat, ist als weiterer Hinweis darauf zu verstehen, dass sich Naturschiefer bei dem möglichen begrenzten Einsatz in das Siedlungsbild gestalterisch einfügt.</p>	Kenntnisnahme
26.17	<p><i>§ 6 Wandöffnungen, Fenster und Rollläden</i> <i>Das Gestaltungselement der aufrechten Fensterteilung soll deshalb erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden und ist in Neubauten ein wichtiges Kriterium, um das gestalterische Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.</i></p> <p>Grundsätzlich kann ich verstehen, dass man die bestehenden ggf. seinerzeit siedlungstypischen aufrechten Fensterformate, -formen und -teilungen erhalten möchte. Selbige sind aber leider in den letzten Jahrzehnten mehr und mehr verschwunden. Gerne kann man hier den Bestand versuchen zu schützen, allerdings dies bei Neubauten zukünftig zu verlangen, ist einfach nicht in Ordnung. Ein gestalterisches Einfügen in die Umgebungsbebauung ist im Jahr 2020 gar nicht mehr umsetzbar.</p>	<p>Die ÖBV trifft folgende Regelung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fensteröffnungen über 1 m lichter Breite sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen. <p>So können beim Austausch von Fenstern oder bei Neubaumaßnahmen aufrechte Fensterproportionen erreicht werden. Die Breite der Fensteröffnungen wird dabei nicht eingeschränkt. Diese Regelung ist angemessen und kann dazu beitragen, Entgleisungen der 1970er-Jahre zu korrigieren.</p> <p>Es ist immer möglich und auch zeitgemäß Gebäude zu errichten, die sich in die Umgebungsbebauung gestalterisch einfügen.</p>	Kenntnisnahme
26.18	<p><i>Deshalb werden Jalousien und Rollläden zugelassen, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen.</i></p>	<p>Die ÖBV trifft folgende Regelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen 	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>Für diesen Abschnitt gelten meine Ausführungen gleichlautend zum vorherigen Punkt bzgl. der Wandöffnungen und Fenster. Auch hier muss eine zeitgemäße und finanziell tragbare Möglichkeit für die Grundstücks- und Eigenheimbesitzern gegeben bleiben.</p>	<p>direkt einsehbaren Gebäudeseiten nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebene vorstehen</p> <p>Diese Regelung betrifft nur die Gebäudevorderseiten, dort müssten beispielsweise Aufsatzrollläden verwendet werden, bzw. die Rollläden in die Laibung eingebaut werden. Die damit verbundenen Mehrkosten gegenüber dem Vorsatzrollladen dürften vertretbar sein. Auf den übrigen Gebäudeseiten sind auch vorgesetzte Rollläden zulässig. Auch diese Regelung ist angemessen und kann dazu beitragen Entgleisungen der 1970er-Jahre zu korrigieren.</p>	
26.19	<p><i>§ 8 Einfriedungen</i> <i>Die Vorgartenbereiche sollen wie bisher weitgehend als einsehbar und ansprechend gestalteter „halböffentlicher“ Raum wirken.</i> Es handelt sich nun mal nicht um halböffentliche Räume. Ich denke es steht jedem Haus- und Grundstücksbesitzer zu, wie bereits dauerhaft und schon immer möglich, seine Privatsphäre mit entsprechenden Abgrenzungen zu wahren. Selbiges sollte nicht nur straßenseitig bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche umsetzbar sein, sondern auch zu den entsprechenden Nachbargrundstücken. Wie auf den unten aufgeführten Bildern beispielhaft zu erkennen, war es bereits zum Zeitpunkt der Siedlungsentstehung üblich, u.a. Einfriedungen und Abgrenzungen in Form von Zäunen und Toren umsetzen. Das ebenfalls anliegende Bildmaterial des Planungsbüros bzgl. der heutigen Einfriedungen ist nicht sachdienlich, da historisch gesehen irrelevant. (Bild Seite 11)</p>	<p>Die Bezeichnung „Halböffentlicher Raum“ für die Vorgartenbereiche ist in der Stadtplanung ein gängiger Begriff. Im Bezug auf das Thema Einfriedungen wird auf die Prüfung und Abwägung zu 26.10 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
26.20	<p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung zur Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung besteht und diese in vielen Bereichen traditionell auch nicht vorhanden war.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung der Gestaltungssatzung wird redaktionell entsprechend angepasst. Der Satz lautet jetzt: „Es wird darauf</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

Diese Ausführungen sind nicht korrekt. Die komplette ehemalige Siedlung wurde straßenseitig umzäunt. (Siehe Anlage 2 sowie das folgende aufgeführte Bildmaterial)



Robertstraße 5 (1912-1914) → Quelle: NLA Osnabrück, Dep 81b Akz 2011 / 040 Nr. 15



Windchenbrinkbach 2 (1912-1914) → Quelle: NLA Osnabrück, Dep 81b Akz 2011 / 040 Nr. 15

hingewiesen, dass keine Verpflichtung zur Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung besteht“

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

	 <p style="font-size: small;">→ Quelle: Vorabentwurf Gestaltung- & Erhaltungssatzung 05-2020 / Planungsbüro Flaspöhler</p>		
26.21	<p>Lösungsansätze</p> <p>In meinen Augen gibt es für die momentan bestehende Ausgangslage nur vier mögliche Lösungsszenarien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gesamtvorgang wird verworfen. Die Auflagen für die Siedlung werden nicht umgesetzt bzw. beschlossen. 2. Der Gesamtvorgang wird verworfen und neu aufgerollt. Selbiges unter Berücksichtigung der eingereichten Stellungnahmen bzw. aktuellen und korrigierten Sachlage. 3. Der Gesamtvorgang wird wie beantragt umgesetzt. Die Auflagen für die Siedlung werden uneingeschränkt beschlossen. 4. Der Gesamtvorgang wird unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und der damit einhergehenden aktuellen und korrigierten Sachlage abgeändert und anschließend umgesetzt. 	Die Vorschläge zu „Lösungsansätzen“ und die persönliche Auffassung zum Fortgang des Verfahrens werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>In meinen Augen sind hier für die Betroffenen, die Verwaltung der Stadt Georgsmarienhütte sowie die politischen Fraktionen nur die Lösungsansätze 1,2 und 4 sinnvoll, zielführend und umsetzbar. Den Gesamtvorgang, wie unter Punkt 3 geschildert durchzuführen, wird, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einen ggf. langjährigen Rechtsstreit verursachen.</p> <p>Selbiges kann und darf nicht das Ziel aller Beteiligten sein!</p>		
26.22	<p>Anpassungen der Auflagen Die nachfolgend kommentierten und bewerteten Inhalte / Punkte (grün markiert) entnehmen Sie bitte in Gänze den Entwürfen zur Gestaltungs- & Erhaltungssatzung des Planungsbüros Flaspöhler. Die in den Satzungsentwürfen vermerkten Vorgaben sollten wie folgt verworfen, abgeändert werden oder ggf. bestehen bleiben: § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich → Der entsprechende Geltungsbereich sollte wie geschildert angepasst werden. (Siehe Seite 2)</p>	<p>Die Begründung der Gestaltungssatzung zum räumlichen Geltungsbereich ist schlüssig. Der Geltungsbereich soll nicht verändert werden. Siehe Prüfung und Abwägung zu 26.2 sowie 13.2 und 13.3</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
26.23	<p>§ 2 Dachform und Dachneigung – Punkt 1 a - d → Ist plausibel und kann so, zur Erhaltung des Siedlungsbildes, akzeptiert werden.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
26.24	<p>§ 3 Material und Farbe der Dacheindeckung – Punkt 1 - 5 → Bis auf die Einschränkung, dass hier grob entstellende Materialien und Farben wie Signal- & Neontöne sowie hochglänzende Dachziegel nicht verwendet werden dürfen, sollte dieser Abschnitt komplett verworfen werden.</p>	<p>Die Regelungen der Gestaltungssatzung zu Material und Farbe der Dacheindeckung sind geeignet das Siedlungsbild zu verbessern und letztlich ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen. Die Begründung der Gestaltungssatzung zu dieser Thematik ist schlüssig. Siehe Prüfung und Abwägung zu 26.12</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
26.25	<p>§ 4 Dachgauben, Dachaufbauten und Dachfenster – Punkt 1 - 7 → Sollten, bis auf die Punkte 6 und 7, wie angedacht umgesetzt werden. Die Themen Dachfarbe, Dachmaterial sowie Dachfenster wurden ja bereits ausführlich argumentativ erläutert und müssten</p>	<p>Punkt 6 lautet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufbauten im Dachbereich sind im Material und in der Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Fledermausgauben und Gauben mit Bogendach sind auch Eindeckungen in Zink zulässig. 	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>aus den genannten Gründen verworfen werden. (Siehe Seite 7 und 8)</p>	<p>Hierzu führt die Begründung der Gestaltungssatzung aus:</p> <p>„Typisch für die Siedlung Karolinenhöhe ist die verspielte, reich gegliederte Dachlandschaft. Annähernd jedes der ursprünglichen Gebäude wurde mit einer Dachgaube oder einem Dachaufbau ausgeführt. Genauso wie das Hauptdach ist der Kanon der anzutreffenden Dachgauben und Dachaufbauten vielfältig geformt. Ursprünglich für den Siedlungsbereich sind die Schleppegaupe, Satteldachgauben mit Giebel, Walm oder Krüppelwalm und relativ niedrige Fledermausgauben.</p> <p>Drei Gebäude, an markanten Punkten der Siedlung wurden mit kleinen Türmchen versehen. Hierbei handelt es sich um die Gebäude Karolinenhöhe 2 und 12, am Marktplatz sowie Robertstraße 1. Diese Türmchen sollen erhalten bleiben oder bei Abgängigkeit wieder neu errichtet werden. Ob die am Marktplatz gegenüberliegenden Gebäude Karolinenhöhe 14 und 24 ursprünglich ebenfalls mit einem Turm ausgestattet werden sollten, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Der sich im Grundriss abzeichnende Erker an der Gebäudeecke spricht wohl dafür. Das Turmmotiv wurde hier möglicherweise aus Kostengründen verworfen.</p> <p>Gauben mit Bogendach sind nur auf den steilen Dachflächen von Mansardendächern vorzufinden. Sie sind wurden ursprünglich in der Breite eines Sparrenfeld ausgeführt, deshalb wird die zulässige Breite dieser Gauben auf 1,2 m begrenzt. Sie sind traditionell mit Metall (Zink, Blech oder Blei) eingedeckt. Heutzutage würde das dauerhafte Material Zink Verwendung finden. Fledermaus-</p>	
--	--	--	--

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

		<p>gauben lassen sich grundsätzlich mit Tondachziegeln eindecken. Aus baukonstruktiven Gründen ist jedoch auch Zink zulässig.</p> <p>Aufgrund der Variationen möglicher Dachgauben und Dachaufbauten lässt sich eine Bandbreite der Dachneigung für diese Bauteile nicht bestimmen. Allerdings müssen Aufbauten im Dachbereich im Material und in der Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden, so wie es auch ursprünglich der Fall war, um die gestalterische Harmonie zu wahren. Bei Gauben mit Bogendach sind aus bauhistorischen und konstruktiven Gründen auch Eindeckungen in Zink zulässig.“</p> <p>Diese Begründung ist schlüssig.</p> <p>Punkt 7 lautet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf maximal 10% der Dachfläche sind Dachfenster zulässig.“ <p>Hierzu wird auf Prüfung und Abwägung zu 26.13 verwiesen.</p>	
26.26	<p>§ 5 Material und Farbe der Fassaden und Gebäudesockel – Punkt 1 - 5</p> <p>→ Punkt 1 (Farbauswahl) sowie Punkt 3 (Farbgestaltung / anteilig) sind, wie in meinen Ausführungen geschildert, so nicht umsetzbar. (Siehe Seite 7 und 8)</p> <p>Hier sollten, wie bereits unter § 3 Material und Farbe der Dacheindeckung, die Einschränkung der Verwendung von Signal- und Neontönen sowie der Verwendung von hochglänzenden Farben festgehalten werden. Die restlichen Anforderungen (Punkt 2, 4 und 5) sind wie beschrieben akzeptabel.</p>	<p>Hierzu wird auf Prüfung und Abwägung zu 26.15 verwiesen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

26.27	<p>§ 6 Wandöffnungen, Fenster und Rollläden – Punkt 1 - 3 → Der Punkt 1 (Fensterkonstruktion) sollte sich nur auf die bestehende Situation und nicht auf zukünftige Neubaumaßnahmen beziehen. Es soll ja das noch erhaltenswerte Siedlungsbild bewahrt werden. Selbiges gilt auch für den Punkt 2 (Sprossenfenster). Der Punkt 3 (Jalousien & Rollläden) ist gänzlich zu entnehmen. (Siehe Seite 8 und 9)</p>	<p>Damit sich Neubauten in den Siedlungskotext einfügen ist ein Mindestmaß an gestalterischer Übereinstimmung zwischen Alt und Neu erforderlich. Hierzu gehört insbesondere die Proportionalität der Fassadengestaltung respektive der Fensteraufteilung. Es ist angesichts der teilweise vorliegenden recht engen Bebauung gestalterisch nicht akzeptabel, wenn ein Baukörper mit großen liegenden nicht unterteilten Fensterformaten unmittelbar neben einem noch recht ursprünglichen Bestandsgebäude errichtet werden würde oder gar als Ersatzbau für eine Doppelhaushälfte oder im Bereich der Reihenhausbebauung entstehen würde.</p> <p>Punkt 2 schreibt keine Sprossenfenster vor. Es wird lediglich geregelt, dass im Falle des Einbaus von Sprossenfenstern die konstruktive Teilung oder die aufgesetzte Wiener Sprosse Verwendung findet. Damit wird die innenliegende Sprosse („Sprosse in Aspik“) als gestalterischer Missgriff verhindert.</p> <p>Zu Jalousien und Rollläden siehe Prüfung und Abwägung zu 26.18</p>	Wird nicht berücksichtigt
26.28	<p>§ 7 Werbeanlagen → Kann so akzeptiert und umgesetzt werden.</p>		Kenntnisnahme
26.29	<p>§ 8 Einfriedungen – Punkt 1 - 3 → Der Punkt 1 (Art der Einfriedung) ist bzgl. der Nachbar- bzw. Privatgrundstücke zu ergänzen. Der Punkt 2 (Höhe und Art der Einfriedung) muss sich an den aufgeführten Begrenzungsarten aus Punkt 1 orientieren. Eine generelle Einschränkung bzgl. der Höhe (1,2m) ist hier nicht wünschenswert. Der Punkt 3 (Schnitthecken / Zäune) ist hier ebenfalls bzgl. der Privatgrundstücke zu ergänzen. Eine rein</p>	<p>Die Begründung der Gestaltungssatzung zu Einfriedungen ist schlüssig. Die Regelungen sind in keiner Weise unangemessen.</p> <p>Siehe Prüfung und Abwägung zu 26.10</p>	Wird nicht berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	straßenseitige Anwendung ist hier nicht sinnvoll. (Siehe Seite 9 und 10)		
26.30	§ 9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen → Kann so akzeptiert und umgesetzt werden.		Kenntnisnahme
26.31	§ 10 Abweichungen → Kann so akzeptiert und umgesetzt werden.		Kenntnisnahme
26.32	§ 11 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO und § 213 Abs. 3 BauGB → Hier ist mir die Grundlage der festgesetzten Geldbußen in Höhe von max. 50.000 bzw. 30.000 Euro der Satzungsentwürfe gänzlich unklar. Ich bitte diesbezüglich um eine klarstellende Erläuterung. Wie kommen diese Beträge zustande? (Spatzen vs. Kanonen) Das ausführende Planungsbüro begründet dies mit der Orientierung an der städtebaulichen-gestalterischen Bedeutung der Siedlung. Die erstellten Vorabentwürfe, also die Grundlage, wurden ja nun in meiner Stellungnahme zu weiten Teilen widerlegt bzw. korrigiert. Generell wären hier somit deutlich geringere Bußgelder anzusetzen.	Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Nach. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann der Verstoß gegen die Erhaltungssatzung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € Euro geahndet werden	Kenntnisnahme
26.33	Fazit Ich möchte nochmal betonen, dass ich die Erhaltung des Restbestandes der Jugendstilsiedlung Karolinenhöhe generell für ein wirklich vernünftiges Ansinnen erachte. Den Abbruch historisch bedeutender Bausubstanzen sowie die Umsetzung von grob entstellenden Baumaßnahmen gilt es zu verhindern. Die angedachten Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, verbunden mit den zugehörigen Auflagen schießen aber leider weit über dieses Ziel hinaus. Die Umsetzung kann und darf nur mit Vernunft, Augenmaß und dem nötigen Feingefühl, gerade unter der Berücksichtigung der	Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangestellten Abwägungsvorschläge wird verwiesen.	Kenntnisnahme

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

<p>heutigen Vor-Ort-Situation sowie dem Tatbestand, dass über einhundert Jahre es hier so gut wie keine Einschränkungen gegeben hat, erfolgen.</p> <p>Viele Eigenheim- und Grundstücksbesitzer haben bereits Maßnahmen in der Vergangenheit umsetzen dürfen und dies auch getan. Über die Ausführung lässt sich natürlich streiten. Jedoch gibt es in der Siedlung zum Teil auch noch erheblichen Sanierungsbedarf. (Siehe Anlage 3)</p> <p>Den betroffenen Personen, zum Großteil junge Familien, würde zukünftig, aufgrund der ggf. beschlossenen und zu berücksichtigenden Auflagen, ein erheblicher finanzieller Mehraufwand entstehen. Dies steht in keiner Verhältnismäßigkeit und ist moralisch als fragwürdig zu bezeichnen.</p> <p>Der Hinweis, auf die in Ausnahmefällen ausgestellten Genehmigungen (Einzelfallentscheidungen) zu gewissen Bauvorhaben seitens der Stadt Georgsmarienhütte ist hier nicht ansatzweise befriedigend. Selbiges Vorgehen ist mit unnötigem zeitlichen Aufwand und weiteren finanziellen Belastungen für die beantragende Seite verbunden. Faktisch bedeutet die ganze Geschichte einfach, dass fremde Personen / Institutionen (mit)entscheiden, in welcher Art und Weise inkl. Umfang Baumaßnahmen umgesetzt werden können und in welcher Höhe die Betroffenen ihr verdientes Geld letztendlich ausgeben dürfen oder eben nicht. Dies ist ein großer und bedenklicher Eingriff in die bestehenden Persönlichkeitsrechte.</p> <p>Ich möchte auch nochmal betonen, dass die Grundlage für den Beginn des Gesamtvorganges auf dem Antrag einer Anwohnerin beruht, welcher auf einer Unterschriftenliste basiert, die unter Vortäuschung falscher Tatsachen auf einem Siedlungsfest rumgereicht worden ist. Die Liste ist bekanntermaßen nicht ansatzweise repräsentativ für das Meinungsbild der betroffenen Grundstücks- und Ei-</p>		
---	--	--

**Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung**

	<p>genheimbesitzer. Ein Großteil der Betroffenen hat erst mit der Benachrichtigung durch die Stadtverwaltung Mitte August 2020 vom Gesamtprozess erfahren.</p> <p>Ich habe zudem nun sehr detailliert dargelegt, dass die Vorabentwürfe zur Gestaltungs- und Erhaltungssatzung des Planungsbüros Flaspöhler lücken-, fehlerhaft und in weiten Teilen als Grundlage für das angedachte Vorhaben ungeeignet sind.</p> <p>Ich bitte um Kenntnisnahme, Berücksichtigung sowie Weiterleitung an die politischen Fraktionen des Stadtrates Georgsmarienhütte.</p> <p>Bei ggf. auftretenden Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> 		
<p>27</p>	<p>Öffentlichkeit 27, 10.10.2020</p>		
	<p>Vielen Dank für die Unterrichtung über das Verfahren zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift bzw. der Gestaltungssatzung gern. § 84 Abs. 3 BauGB sowie der Erhaltungssatzung gern. § 172 BauGB im Geltungsbereich Karolinenhöhe.</p> <p>Mit Nachdruck möchte ich mich der Ihnen bereits zugesandten Stellungnahme von Herrn Franz-Josef Neumann anschließen. Ich hege erhebliche Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit der</p>	<p>Siehe Prüfung und Abwägung zu 13</p>	<p>Trifft nicht zu / wird nicht berücksichtigt</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	<p>beiden vorgelegten Satzungsentwürfe - insbesondere dem Einbezug von Grundstücken der sog. Bauphase 3 (sowie in abgeschwächter Form der Bauphase 2) in den geplanten räumlichen Geltungsbereich. Bitte lassen Sie mir Ihre allfällige schriftliche Rückmeldung postalisch zukommen.</p>		
28	Öffentlichkeit 28, 11.01.2021		
	<p>Um die Einheit „Karolinenhöhe“ optisch als selbig zu erhalten und wahrzunehmen ist ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild dringender erforderlich. Maßgeblich dafür sind Form und Farbe. Somit ist die Erhaltung der Dachform und -farbe, sowie die Fassadenfarbe in hellen, weißlichen Tönen. Ausfallende Farben in besonders dunklem Grau, Rot und besonders auffälligen Farben wie z.B. Grün mögen zeitgemäss und die freie Meinung kundtun, stören jedoch den Siedlungscharakter.</p> <p>Die Dachformen geben der Siedlung ihren unverwechselbaren, zeitgenössischen Charakter und Charme. Es sind nicht nur einfache Häuser. Generationen von Familien bewohnten diese Häuser und sind Teil der Siedlungsgeschichte „Karolinenhöhe“. Private Hausgärten hatten schon immer einen hohen Stellenwert: als Nutz- und Ziergarten, zur Erholung, als weiteres Wohnzimmer zum Treffen von Familie und Freunden und ganz besonders für Familien mit Kindern. Die zusätzliche Versiegelung durch großflächige Anbauten zerstört die „grünen Wohnzimmer“ und die Naherholung für alle Bewohner der Siedlung. Großflächige Anbauten vermitteln zudem den wachsenden Eindruck einer Großstadt.</p> <p>Grundsätzlich sehen wir keinen Bedarf die Siedlung „Karolinenhöhe“ unter Denkmalschutz zu stellen. Zu viele und zu gravierende bauliche Veränderungen wurden leichtfertig genehmigt und werden so verbleiben. Zukünftig sollten bauliche Maßnah-</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Zielsetzungen und den Inhalt der Gestaltungssatzung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht geplant die Siedlung Karolinenhöhe unter Denkmalschutz zu stellen, die Voraussetzungen dazu liegen nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	men einheitlich genehmigt und Bebauungen der Grundstücksflächen eingeschränkt werden.		
--	---	--	--

Beteiligung der Behörden

Nr.	Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
29	Archäologische Denkmalpflege und Kreisarchäologie, 18.8.2020		
	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Gestaltungssatzung keine Bedenken.</p> <p>Die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfunden (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz) ist zu beachten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
30	Landkreis Osnabrück, 21.10.2020		
	<p>Bauleitplanung</p> <p>Die Aufstellung der Gestaltungssatzung zur Erhaltung und langfristigen Steuerung der architektonischen Besonderheiten der Siedlung Karolinenhöhe wird von hieraus nachdrücklich begrüßt. Die Analysen der stilprägenden, der städtebaulich und architektonisch wirksamen Elemente der Siedlung erscheinen nachvollziehbar und schlüssig. Die daraus resultierenden Regelungsinhalte der Satzung erscheinen damit ebenfalls nachvollziehbar und angemessen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	<p>Generell wird begrüßt sich mit vegetationsarmen Steingärten, Kiesbeeten und ähnlichem planerisch auseinander zu setzen und entsprechend zu steuern (§ 9 der Satzung). Jedoch wird zur Wahrung der Planklarheit und –Bestimmtheit sowie dem Angemessenheitsgebot angeraten, eine sachargumentative Auseinandersetzung mit Steingärten und ähnlichem sowie eine abschließende, umfassende Definition der Begrifflichkeiten in der Begründung durchzuführen. Allgemein wird auf die unsichere Rechtslage bei der Durchsetzung solch einer Festsetzung und auf die zu bestimmenden Begrifflichkeiten verwiesen. Es sollte in der Begründung zu § 9 noch einmal eine Erörterung der Begriffe und klare Definitionen vollzogen werden, um eventuellen Unsicherheiten vorzubeugen.</p>	§ 9 Abs. 2 NBauO schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Das Verbot von Schottergärten steht im Kontext mit dieser Vorschrift und ist eine Maßnahme zum Bodenschutz, da es die ökologisch negative Entwertung von Gartenböden durch das großflächige belegen mit Kies oder Schotter verhindert. Selbstverständlich dürfen Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten etc. geschottert werden. Um besonders insektenfreundliche und gestalterisch ansprechende Staudenbeete zu ermöglichen, ist außerdem die Verwendung mineralischer Substrate zulässig, die bei Staudenmischpflanzungen üblich sind.	Wird berücksichtigt

Stadt Georgsmarienhütte
Gestaltungssatzung Karolinenhöhe
Abwägung

	Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme des Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, so werden diese unaufgefordert nachgereicht.	Die Begründung der Gestaltungssatzung wird um entsprechende Ausführungen zu Steingärten ergänzt.	
	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	Den Behörden wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.	Wird berücksichtigt
	Eine digitale Ausfertigung der o. a. Satzung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	Die Satzungen werden nach Rechtskraft auf der Internetplattform hochgeladen.	Wird berücksichtigt