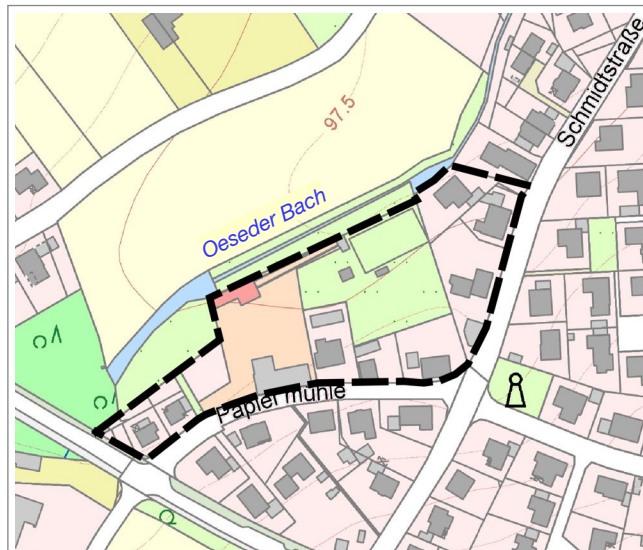


GEORGS MARIEN HUETTE

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 287 'Papiermühle' im Stadtteil Oesede



Begründung

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

Stand: Satzungsfassung

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	5
3.1	Lage und Abgrenzung	5
3.2	Bestand	5
4	Örtliche Planungen	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
5	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287	9
5.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	12
5.5	Erschließung und Versorgung	13
5.6	Grünflächen und Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	15
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
6.1	Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen	16
6.2	Festsetzungen zur gestalterischen Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen	17
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	17
8	Nachrichtliche Übernahmen (gem. §9 Abs. 6 BauGB)	18
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	19

ANLAGEN

Bearbeitung:

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Bebauung entlang der Straßen Forstweg, Schmidtstraße und Papiermühle im Stadtteil Oesede ist bisher auf Grundlage des §34 BauGB geregelt. Initiiert durch eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses 'in zweiter Reihe' an der Papiermühle wird nunmehr für die Flächen im hinteren Bereich des Grundstückes 'Papiermühle 7' insgesamt eine behutsame bauliche Nachverdichtung angestrebt. Gleichzeitig soll für die umliegende Wohnbebauung eine städtebaulich verbindliche Regelung hinsichtlich zukünftiger Veränderungsbestrebungen getroffen werden.

Die Überlegungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in dem bereits durch Wohnbebauung geprägten Plangebiet stehen im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Georgsmarienhütte, die eine vorrangige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine moderate Nachverdichtung von bereits erschlossenen Wohngebietsflächen anstrebt – vor der Neuausweisung von Bauflächen im bisher unbebauten Außenbereich. Entsprechend wurde dem Vorschlag zur städtebaulichen Entwicklung der Plangebietsfläche durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle' gefolgt.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Georgsmarienhütte hat am 15.10.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 „Papiermühle“ beschlossen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses folgte am 14.11.2018. Der Bebauungsplan soll mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Das Vorhaben sieht die Ausweisung von Wohngebietsflächen vor um einerseits eine verbindliche Regelung für die bestehende Bebauung des §34-Bereiches zu treffen und darüber hinaus auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung - inklusive der erforderlichen Erschließungsstrukturen – zu schaffen.

Das Vorhaben ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Die maximal zulässige Grundfläche der im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 festgesetzten Wohngebietsflächen übersteigt die Größe von 20.000 qm nicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

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

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

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 287 wurde durch Aushang am 15.06.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Sie hat nachfolgend in der Zeit vom 23.06.2020 bis zum 23.07.2020 einschließlich im Rathaus der Stadt Georgsmarienhütte, Zimmer 242/243, während der Öffnungszeiten stattgefunden. Zusätzlich ist der Entwurf des Bebauungsplans in dem genannten Zeitraum der Offenlage auf der Homepage der Stadt Georgsmarienhütte einzusehen gewesen.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Straßenraum berücksichtigen, weicht die punktuell im Gebiet noch vorhandene Altbauung sowohl in der Maßstäblichkeit der Baukörper als auch hinsichtlich der Gebäudestellung deutlich ab. So grenzen z.B. die südlichen Aussenfassaden der Gebäude Papiermühle 7 (Gasthaus Dröge) und 11 unmittelbar an den Straßenraum und die Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum ist insgesamt oder mit Teilbaukörpern giebelständig.



Abb. 3.2: Die Straße Papiermühle. Blick aus westlicher Richtung auf die Gaststätte Dröge. In Vordergrund eine Stellplatzfläche der Gaststätte.



Abb. 3.3: Fotostandort wie Abb. 3.1. Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite. Aufgrund der Hanglage tritt bei vielen Gebäuden auf dieser Straßenseite das Kellergeschoss ganz oder teilweise zutage, so dass die Gebäude großmaßstäblicher wirken.

Die auf der straßenabgewandten Seite – also nach Norden bzw. Nordwesten – an die Wohnbebauung im Plangebiet angrenzenden Flächen werden uneinheitlich als Ziergarten, Rasen-, Parkplatz- oder Garagenfläche genutzt. Am Nordrand des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die gehölzbestandene Uferböschung des Oeseder Baches befinden sich eine Schießstand des Schützenvereins 'Oesede-Papiermühle von 1903 e.V.' sowie östlich daran anschließend ein Tennisplatz. Die Zufahrt zum Tennisplatz sowie auch zu dem Schießstand erfolgt von der Straße Papiermühle unmittelbar westlich der Gaststätte Dröge.

Nordöstlich an den Tennisplatz wiederum schließt sich ein weiteres Wohnhaus an, welches 'in zweiter Baureihe' unmittelbar am Ufer des Oeseder Baches errichtet wurde.



Abb. 3.4: Blick auf die Schießanlage nördlich des Gasthauses Dröge. Der teilbefestigte Vorplatz wird auch als Stellplatz von Besuchern der Gaststätte genutzt



Abb. 3.5: Blick entlang der Schießanlage (Dachfläche). Am linken Bildrand ist der angrenzende Ufergehölzsaum des Oeseder Baches erkennbar. Im Bildhintergrund der Tennisplatz.



Abb. 3.6: Blick vom Oeseder Bach auf die Bebauung 'in zweiter Reihe' in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Die Uferböschung wurde hier durch eine Steinschüttung befestigt.



Abb. 3.7: Fotostandort wie Abb. 3.5. Blick auf den Oeseder Bach in westlicher Richtung (Gewässerabschnitt unterhalb des Tennisplatzes). Der Gewässerraum ist in diesem Abschnitt in einem weitgehend naturnahen Zustand erhalten.



Abb. 3.8: Luftbildausschnitt des Plangebietes (unmaßstäblich)

Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle' insgesamt als Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird insofern der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet sowie auch für unmittelbar angrenzende Gebiete existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Allerdings ist für die Wohngebietsflächen zwischen Forstweg, Papiermühle und Schmidtstraße die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Forstweg / Papiermühle" auf Grundlage des §34 BauGB durch Satzungsbeschluss vom 02.08.1989 verbindlich festgelegt (siehe Abb. unten). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287 liegt vollständig innerhalb der Grenzen dieses §34-Bereiches.

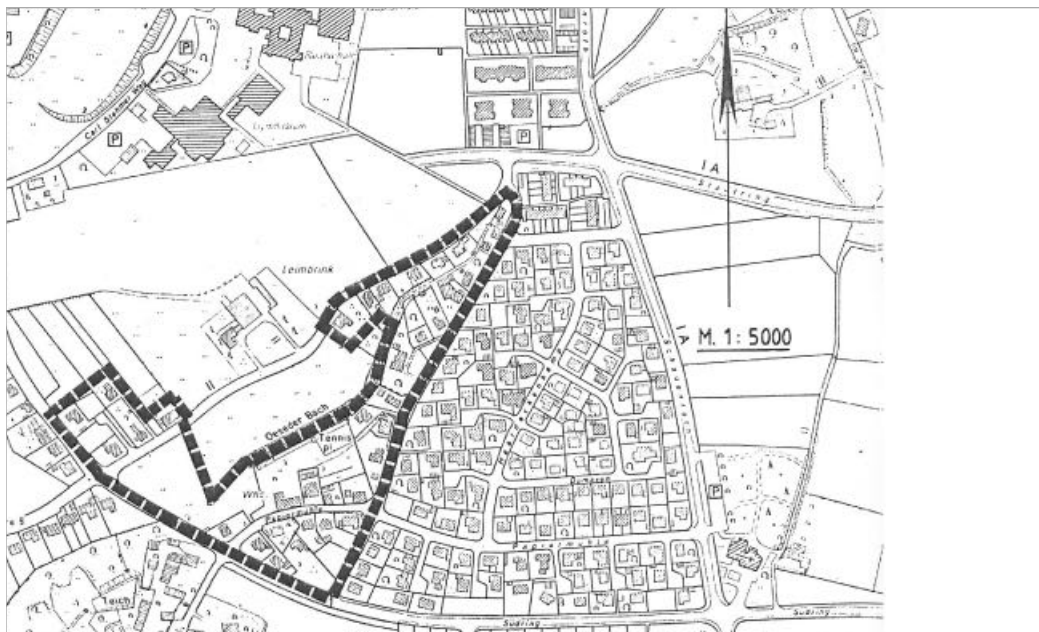


Abb. 4.1: Gebietsabgrenzung der Satzung der Stadt Georgsmarienhütte über die Festlegung der Grenzen im Zusammenhang bebauter Ortsteile für den Bereich 'Forstweg / Papiermühle'. Satzung vom 02.08.1989

Für nördlich des Oeseder Baches an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 287 angrenzende Flächen ist derzeit der großflächige Bebauungsplan Nr. 288 'Südlich Schulzentrum' im Aufstellungsverfahren. Aus der Vorentwurfsfassung ist zu entnehmen, dass auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar nördlich des Oeseder Baches die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, an die sich zur Straße 'Forstweg' hin eine einzeilige Wohnbebauung anschließen soll.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 287

5.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

In enger Anlehnung an die gegebene bauliche Bestandssituation im Plangebiet sowie auch in dem planungsrelevanten Umfeld wird als Art der baulichen Nutzung für alle Bauflächen 'Allgemeines Wohngebiet' (WA1 – WA10) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der unter Punkt 3.2 beschriebenen, aktuell im Bestand gegebenen Nutzungsstruktur – bestehend vornehmlich aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit umgebenden Ziegärten sowie einer kleineren Schank- und Speisewirtschaft – Rechnung getragen. Auf eine restriktivere Festsetzung der Wohngebietsflächen im Bestand sowie auch der für eine Nachverdichtung vorgesehenen Flächen als 'Reines Wohngebiet' (WR) wurde einerseits verzichtet, da hierdurch der Weiterbetrieb der Schank- und Speisewirtschaft im Plangebiet gefährdet wäre. Ferner wird mit der Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* den veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen, die heute in vermehrtem Maße eine flexible Verbindung von Wohn- und Arbeitsumfeld verlangen. So soll es beispielsweise ermöglicht werden, in dem WA-Gebiet auch einen ‚Home-Office-Arbeitsplatz‘ zu errichten oder in einem Wohnhaus ein Büro für ein ‚nicht störendes Gewerbe‘ einzurichten, um bei einer beruflichen Veränderung das Risiko, auch den Wohnort wechseln zu müssen, zu minimieren.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen (WA1 – 10) des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei orientieren sich die jeweils getroffenen Festsetzungen im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Straßen 'Papiermühle' und 'Schmidtstraße' in starkem Maße an dem hier vorherrschenden Bebauungstypus, um ein möglichst harmonisches Quartierbild entlang des Straßenraumes zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Für die im Zuge der geplanten baulichen Verdichtung nach Norden bzw. talseitig in Richtung des Oeseder Baches anschließenden Bebauung sowie auch für die Bestandsbebauung 'in zweiter Reihe' (WA10) bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu einem wesentlichen Teil auch aus der gegebenen Raumempfindlichkeit in der unmittelbaren Kontaktzone zur Gewässeraue.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle WA-Flächen – mit Ausnahme des WA8 – auf 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Begrenzung des flächenmäßigen Anteils des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, auf die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass

der auch auf den Nachbarflächen vorherrschende, gebietstypisch aufgelockerte Siedlungscharakter mit einer entsprechend vielgestaltigen Durchgrünung auf dem verbleibenden Freiflächenanteil weiterhin Bestand hat. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze bzw. deren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO ist für die Wohngebietsflächen bis zu einem Anteil von 25% zulässig.

Für die Wohngebietsfläche WA8 ist ausnahmsweise eine erhöhte Grundflächenzahl von GRZ 0,5 festgesetzt. Hiermit wird den absehbar geringeren Grundstücksgrößen in diesem Bereich Rechnung getragen. Die sich bei Ausnutzung dieser geringfügig erhöhten Grundflächenzahl ergebende größere Versiegelungsdichte wird sich auf die Gestaltqualität des Quartiers nicht negativ – etwa im Sinne einer gebietsuntypisch verdichteten Bebauung – auswirken, da die gegenüberliegende Straßenseite entlang des Oeseder Bachs bebauungsfrei und als gewässerbegleitender Grünzug erhalten bleiben wird.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Um sicherzustellen, dass sich neu errichtete Baukörper im Plangebiet hinsichtlich der Maßstäblichkeit harmonisch in das Wohnquartier einfügen, wird – insbesondere auch aufgrund der sensiblen Hanglage des Plangebietes – zusätzlich jeweils eine Geschossflächenzahl (GFZ) für die überbaubaren Flächen festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Typisch für die Bestandsbebauung im Quartier 'Forstweg - Papiermühle' sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Für die Bebauung entlang der Erschließungsstraßen wird die Bestandssituation als Grundlage für die jeweilige Festsetzung der Geschossigkeit herangezogen. Entsprechend ist für WA1 ein Vollgeschoss festgesetzt. Für die Wohngebietsflächen WA2 – WA6 sind 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Für die gewässernahe Bebauung am nördlichen Rand des Plangebietes (WA8 – WA10) sind ausschließlich Baukörper mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Durch das Absenken der Gebäudehöhe im gewässernahen Umfeld soll der Gewässerraum mit dem begleitenden Gehölzbestand als landschaftsprägendes Element erhalten bzw. auch gefördert werden. Weiterhin sollen durch eine nur reduzierte Siedlungsdichte im gewässernahen Umfeld auch mögliche Störungen des Gewässerlebensraumes (z.B. auch Barriere- oder Zerschneidungswirkung) weitgehend vermieden werden.

Die Wohngebietsfläche WA7 besitzt sowohl aufgrund ihrer (Hang-)Lage inmitten des Plangebietes als auch wegen der Erschließungssituation am Ende des geplanten Wendehammers eine Sonderstellung, der auch gestalterisch Rechnung getragen werden soll. Geplant ist an diesem Standort die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Auf 2 Vollgeschossebenen sollen 4 Wohneinheiten untergebracht werden. Darüber hinaus soll die Anlage eines 3. Vollgeschosses zulässig sein, welches aber als Staffelgeschoss ausgeführt werden muss mit der Vorgabe, dass die nordexponierte Aussenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf gesamter Länge um mindestens 2,00m zurückgesetzt werden muß. Durch diese Vorgabe eines Aussenwand-Rücksprungs im Dachgeschoss soll die Nordansicht des Wohngebäudes gestalterisch gegliedert und eine

gebietsuntypisch hoch aufragende Aussenfassade vermieden werden. Die Errichtung eines weiteren Geschosses über dem zulässigen 3. Vollgeschoss wird durch die festgesetzte zulässige Gesamthöhe des Gebäudes sicher verhindert.

5.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die in Teilbereichen erhebliche Hangneigung des Gebietes bedingt, dass bei zahlreichen Gebäuden talseitig das Kellergeschoss stärker oder vollständig aus dem Erdreich herausragt und optisch der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses gegeben ist. Insgesamt wirkt die Bebauung des Quartiers dadurch bei talseitiger Betrachtung deutlich massiver bzw. großmaßstäblicher als bei der Ansicht aus dem Straßenraum der 'Papiermühle' heraus. Für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes wird eine enge Orientierung der Gebäudehöhe an die jeweilige Geländehöhe angestrebt, so dass die Dachlandschaft im Idealfall das Geländeprofil abbildet und eine übermäßige Verschattung oder Sichtbehinderung einzelner Gebäude durch die benachbarte Bebauung vermieden wird. Aus diesem Grund wird für jedes Baufenster eine eigene, an der gemittelten Geländehöhe des Baufensters orientierte Bezugshöhe für die Festsetzung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe vorgegeben.

Lediglich für das Baufenster WA3 ist die Festsetzung einer einzigen, für alle möglichen Bauvorhaben innerhalb dieses Baufensters gültigen Bezugshöhe nicht sinnvoll möglich. Das Baufenster WA3 weist eine sehr große Tiefe auf, die aus dem Bestreben resultiert, sowohl die straßenentfernte Bestandsbebauung innerhalb des Baufensters zu fassen, als auch eine zukünftige straßennähere Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund dieser Tiefe umgrenzt das Baufenster einen Hangbereich mit einer Höhendifferenz von ca. 2,60m.

Bei Vorgabe nur einer Bezugshöhe wäre somit eine den Gestaltungszielen entsprechende eindeutige Gebäudehöhen-Festsetzung nicht möglich, da weder die Platzierung noch die First-Orientierung eines zukünftig neu errichteten Gebäudes innerhalb dieses groß dimensionierten Baufenster vorherbestimmt werden kann. Um dennoch für jede Hanglage und jede Gebäudeausrichtung eine eindeutige Firsthöhe festlegen zu können, wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes für die Wohngebietsfläche WA3 die bestehende Geländehöhe am oberen (südlichen) Rand des festgesetzten Baufensters sowie auch die korrespondierende Geländehöhe am unteren (nördlichen) Rand des Baufensters angegeben (Kennzeichnung als unterer Höhenbezugspunkt **uHB** und oberer Höhenbezugspunkt **oHB**). Durch lineare Interpolation kann somit mittels dieser zwei vorgegebenen Höhenbezüge für jede Hanglage innerhalb des Baufensters die Bezugshöhe zur Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe ermittelt werden. Die Höhenangaben beruhen auf den Daten des Digitalen Geländemodells (DGM5) im 5m-Raster (Befliegung aus 2011, Aerowest GmbH).

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

Für die Wohngebietsflächen WA1 und WA8 – WA10 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 8,50 m festgesetzt. Für die Wohngebietsflächen WA2 – WA6 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 10,50 m festgesetzt. Bei den Dachformen Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD) entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Bei den Dachformen Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD) entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Für die Wohngebietsfläche WA7 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,00 m festgesetzt.

Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich einerseits an der Höhe der angrenzenden Bestandsgebäude. Sie trägt andererseits den heutigen, insbesondere aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden gesteigerten Anforderungen an den Aufbau von Geschossdecken und Dachflächen Rechnung.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird in Anlehnung an den bestehenden Gebietscharakter eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Im Regelfall wird die zukünftig beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung durch einen Abstand zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche von 3,00 m vorgegeben. Lediglich im Bereich des WA1 wird ein vergrößerter Abstand zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche von 4,00 m festgesetzt. Dies geschieht zum Einen in Anlehnung an die tatsächlich hier vorhandene Gebäudestellung, aber auch um raumgestalterisch die Anbindung der Straße Papiermühle an den Südring durch eine Öffnung der Gebäudefront zu akzentuieren.

Da der Sicherung einer Mindestbreite des Straßenraumes sowohl unter gestalterischen Gesichtspunkten als aus hinsichtlich funktionaler Belange eine wesentliche Bedeutung beigemessen wird, wurden Baukörper, die den Mindestabstand von 3m zum Straßenraum der Papiermühle unterschreiten, nicht durch eine ausnahmsweise abweichende Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt. Im Übrigen wurde jedoch versucht, die straßenbegleitende Bestandsbebauung sehr weitgehend innerhalb der festgesetzten Baufenster zu fassen.

Die Baufenster im Norden des Plangebietes wurden aufgrund der konkurrierenden Raumansprüche des Fließgewässerbiotops deutlich enger gefasst, wobei ein Mindestabstand zum Gewässer von ca. 10m berücksichtigt wurde.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Sie sind zudem auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn sie in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbau-

körper errichtet werden und dabei die hintere Baugrenze - bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche - nicht überschreiten.

Tiefgaragen dürfen auch die rückwertige Baugrenze überschreiten, wenn die ausserhalb des Baufensters liegenden Tiefgaragenbereiche mindestens eine Erdüberdeckung von 0,80m aufweisen.

Carports und Garagen müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 3,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens ein Abstand von 1m zu Verkehrsflächen sowie auch zu angrenzenden Fuß- und Radwegen einzuhalten.

Die getroffenen Festsetzungen sollen zu einer harmonischen sowie auch möglichst umweltverträglichen Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken beitragen. Lange versiegelte Zufahrten zu Carports oder Garagen sollen ebenso wie eine 'Zersiedelung' des Wohngrundstückes durch Anlage von Garagen oder Carports ohne Bezug zum Wohnhaus vermieden werden.

Die grundsätzlich begrüßenswerte Anlage von Tiefgaragen wird unterstützt, indem hierfür die räumliche Bindung an die festgesetzte Baugrenze aufgehoben wird, sofern eine Erdüberdeckung der ausserhalb des Baufensters liegenden Tiefgaragenbereiche vorgesehen ist, die die Anlage einer vielgestaltigen Vegetationsüberdeckung ermöglicht und damit versiegelungsbedingte naturhaushaltliche Funktionsbeeinträchtigungen vermeidet.

5.5 Erschließung und Versorgung

In den Bereichen der Bestandsbebauung (WA1 – WA6 und WA10) ist eine Veränderung der verkehrlichen oder der kanalmäßigen Erschließung sowie auch der Versorgungsstrukturen nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die im Zuge der beabsichtigten Nachverdichtung neu geplanten Wohngebietsflächen.

5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung neu geschaffenen Wohngebietsflächen WA7 – WA9 werden über eine ebenfalls neu herzustellende Erschließungsstraße (Planstraße A) an die Straße 'Papiermühle' angebunden. Vorgesehen ist, für die Anbindung der Planstraße A an die Straße 'Papiermühle' die bereits jetzt vorhandene Zufahrt zum Schießstand und zu den Parkplätzen des Gasthauses Dröge zu nutzen. Die für den Betrieb des Gasthauses Dröge erforderliche Stellplatzanlage soll auf der vorhandenen, bereits jetzt teilversiegelten Freifläche nördlich der Gaststätte neu gestaltet werden. Die Planstraße A wird in dem gesamten vorderen Abschnitt, der für die vollständige (Ring-)Erschließung der Stellplatzanlage erforderlich ist, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für den anschließenden, 'hinteren' Abschnitt der Planstraße ist die Festsetzung als private Verkehrsfläche vorgesehen.

Die vorstehend beschriebene Gliederung der Verkehrsfläche in einen öffentlichen und einen privaten Abschnitt begründet sich wie folgt:

- Die Festsetzung des vorderen Abschnitts der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrs-

fläche ermöglicht die Nutzung durch die Allgemeinheit. So können hierüber zukünftig Fuß- und Radwegeverbindungen entlang des Oeseder Baches bzw. nördlich angrenzender Freiflächen erschlossen werden. Weiterhin besteht hierüber eine gute Erschließung Gewässerraumes mit den nördlich angrenzenden (öffentlichen) Freiflächen für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten.

- Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen kann die Abfallentsorgung durch Müllfahrzeuge der öffentlichen Entsorgungsbetriebe sichergestellt werden. Am nördlichen Rand der privaten Stellplatzanlage ist eine Aufstellfläche für die Abfallbehälter aus dem neuen Wohngebiet vorgesehen. Dieser Stellplatz kann von dem Entsorgungsunternehmen über die öffentliche Verkehrsfläche angefahren werden. Für die Fahrfläche der Ringschließung der (privaten) Stellplatzanlage wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Georgsmarienhütte eingetragen, so dass sie als komfortable Wendemöglichkeit auch für größere Müllfahrzeuge nutzbar ist. (Eine Festsetzung der Planstraße A insgesamt als 'private Verkehrsfläche' würde bedingen, dass sämtliche Abfallbehälter aus dem neuen Wohnquartier von den Bewohnern selbst bis an die Straße Papiermühle befördert werden müssten. Dies erscheint insbesondere deshalb problematisch, weil mit den vollen Abfallbehältern ein Höhenunterschied von mehreren Metern bewältigt werden müsste, um einen Stellplatz an der Papiermühle zu erreichen.)
- Mit der Festsetzung des 'hinteren' Abschnitts der Planstraße A als private Verkehrsfläche entfällt die Verpflichtung, am Ende dieses Erschließungsstichs einen großen, für den Wenderadius von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegten Wendehammer vorzusehen. Ein derart groß dimensionierter Wendehammer am Ende der Planstraße hätte den Gestaltungszielen für das Plangebiet widersprochen und zudem deutlich höhere Erschließungskosten bedingt.

Aufgrund der nur sehr geringen Zahl von Wohneinheiten, die über die Planstraße A erschlossen werden, wird eine Breite von 4,75m für den Abschnitt der privaten Verkehrsfläche als ausreichend angesehen. Um dennoch einen weitgehend hindernisfreien Verkehr zu gewährleisten und den Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, werden im hinteren Teil der Planstraße 4 Stellplätze ausgewiesen. Für den vorderen Teil des Erschließungsstichs, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und auch die Parkplatzfläche der benachbarten Gaststätte erschließt, ist eine Straßenraumbreite von 5,50m vorgesehen.

Die Straßenführung enthält mehrere Verschwenke bzw. Kurven, die durch Festsetzung mehrerer Baumpflanzungen in den angrenzenden Grünflächen akzentuiert werden. Dadurch werden interessante Räume und Sichtbeziehungen geschaffen. Zugleich wird durch die Verschwenkung der Straßenführung eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht.

5.5.2 Kanalmäßige Erschließung

Die Entwässerungskonzeption für das im Bereich der neu geplanten Wohngebietsflächen anfallende Niederschlagwasser soll integriert werden in das Entwässerungskonzept für die benachbarten Bebauungspläne Nr. 288 „Südlich Schulzentrum“ sowie auch Nr. 285 „Südlich Panoramabad“. Diese von dem Planungsbüro Hahm (pbh) entwickelte Entwässerungs-

planung sieht auf der bisher als Acker genutzten Freifläche zwischen Oeseder Bach und Forstweg die Anlage eines strukturreichen Retentionsraums für Niederschlagwasser aus den genannten Plangebieten vor. Nunmehr ist eine Ausweitung des Konzeptes auch auf den hier betrachteten Bebauungsplan vorgesehen. Das auf der Planstraße A sowie auch im Bereich der neu geplanten Wohngebietsflächen WA7 – WA9 anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagwasser – insbesondere das Wasser von Dachflächen der neu errichteten Gebäude – soll über einen Hauptkanal, der in der Planstraße A verlaufen wird, in eines der neu entstehenden Retentionsmulden (RRB) am Oeseder Bach eingeleitet werden. Das hierfür (zusätzlich) erforderliche Rückhaltevolumen wird von dem Planungsbüro Hahm mit ca. 118 m³ veranschlagt.

Das im Bereich der Bestandsbebauung anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagwasser wird, wie bisher auch, über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal (Trennsystem) aus dem neuen Wohnquartier abgeleitet und dem Schmutzwassersammler in der Straße 'Papiermühle' zugeführt.

Da die kanalmäßige Erschließung zumindest von Teilbereichen der neuen Wohngebietsflächen (insb. WA7) unabhängig vom Zeitpunkt der Herstellung der Planstraße A realisierbar sein soll, wird für die Trassierung der Entwässerungsleitung (sowie auch der Versorgungsleitungen) ein Leitungsrecht gesichert. Hierfür ist ausgehend von der Straße Papiermühle ein zwischen den Gebäuden Haus-Nrn. 9 und 11 verlaufender Korridor vorgesehen, der an den geplanten Wendehammer der Planstraße A anschließt.

5.5.3 Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die Trassierung der Versorgungsleitungen erfolgt - wie unter Punkt 5.5.2 beschrieben - zusammen mit der Entwässerungsleitung innerhalb eines Korridors, für den ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt wird.

5.6 Grünflächen und Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Mit der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle' werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine begrenzte Nachverdichtung im Bereich der Freiflächen nördlich der bestehenden Bebauung geschaffen. Zwangsläufig wird sich im Zuge der baulichen Umsetzung der Gestaltcharakter des Wohnquartiers weiter von einem 'aufgelockert bebauten Siedlungsrandquartier' zu einem mehr 'städtisch-modernen' Wohnquartier entwickeln.

Zur Stützung der Biotopfunktionen des benachbarten Gewässerraumes sowie auch zur Intensivierung der Wechselbeziehungen ('Biotopvernetzung') mit Kulturlandbiotopen des angrenzenden Siedlungsraumes sind innerhalb des Plangebietes verschiedene Pflanz- und Biotopentwicklungsmaßnahmen auf dafür festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Wohngebietsflächen vorgesehen:

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine ca. 3,75m breite Grünfläche für die Anpflanzung einzelner (Strauch-)Gehölzgruppen sowie im Übrigen die Anlage als Kraut- und Staudenflur vorgesehen. Der Grünstreifen soll die Funktion als Abstands- bzw. Schutzstreifen für den Gewässerraum übernehmen ('Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen').
- Das Freigrundstück westlich der Gaststätte Dröge soll durch Weiterentwicklung der Extensivpflege sowie ergänzende Strauchgehölzpflanzungen auf maximal einem Viertel der Fläche zu einer strukturreichen Wiesenbrache weiterentwickelt werden. Den vorgesehenen Gehölzpflanzungen kommt hierbei neben der Biotopentwicklungsfunktion auch eine wesentliche Gestaltungs- und Schutzfunktion für die Freifläche zu. So sollen die Gehölzpflanzungen insbesondere auch so vorgenommen werden, dass wesentliche visuelle Störungen aus den angrenzenden Wohnbauflächen möglichst gegenüber der Wiesenbrache abgeschirmt werden.
- Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für (mindestens) einen standortgerechten, heimischer Obst-Hochstamm oder - alternativ - einen standortgerechten, mittel- oder großkroniger heimischen Laubbaum sowie auch die Festsetzung des dauerhaften Erhaltes soll nachhaltig ein Mindestmaß an 'vertikaler' Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden. Diese Durchgrünung des Wohnquartiers in unmittelbare Nähe eines abschnittsweise naturnah erhaltenen Bachlaufs dient der optischen sowie – begrenzt – auch funktionalen 'Verzahnung' der Wohngärten mit dem Gewässerraum. Die Zielsetzung der funktionalen Verzahnung begründet auch die Festsetzung der Verwendung standortheimischer (Laub-)Gehölzarten. Insbesondere standortheimische Gehölzstrukturen können ganzjährig als Trittsteinbiotope für im Gebiet heimische Tierarten fungieren und den durch eine fortschreitende Siedlungsentwicklung zu beobachtenden Konflikt der Biotopzerschneidung in seinen Auswirkungen abmildern.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet über die Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB hinaus im Rahmen weitergehender städtebaulicher, gestalterischer oder ökologischer Zielsetzungen zu entwickeln. Sie gelten für alle Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA1 – WA10) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle'.

6.1 Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften weitergehende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung vor. Diese Festsetzungen orientieren sich insbesondere an den entsprechenden Vorgaben aus dem benachbarten Gebäudebestand. Ziel ist die Gewährleistung eines insgesamt möglichst harmonischen und vom Betracht-

ter als 'ruhig' bzw. 'stimmig' wahrgenommenen Quartierbildes. Angesichts der exponierten Hanglage des Wohnquartiers kommt der Sicherung der Gestaltqualität eine besondere Bedeutung zu. Eine zentrale Rolle spielt die Dachlandschaft des exponierten Siedlungskörpers.

6.2 Festsetzungen der gestalterischen Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

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

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 287 'Papiermühle' wird neu aufgestellt, um innerhalb des in Teilbereichen bereits wohnbaulich genutzten Gebietes eine den zeitgemäßen städtebaulichen Zielen entsprechende moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden (festgesetzte Wohngebietsfläche insgesamt: 10.672m²; GRZ: 0,4/0,5) und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

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

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

Um dennoch den Belangen des Natur- und Umweltschutzes weitestmöglich Rechnung zu tragen und insbesondere den nördlich angrenzenden strukturreichen Auenraum des Oeseder Baches gegenüber Störungen aus dem Siedlungsraum zu schützen, wurde die ursprüngliche Planung im Sinne einer Konfliktminimierungsmaßnahme derart überarbeitet, dass eine weitgehende räumliche Trennung von privaten Wohngärten und dem Gewässerraum des Oeseder Baches durch nördliche Verlagerung der Erschließungsstraße (Planstraße A) hergestellt wird. Intensive und regelmäßige Störungen des Gewässerbiotops durch die Wohngartennutzung sowie auch eine häufig zu beobachtende 'Inbesitznahme' der Gewässerränder durch die Anlieger können somit ausgeschlossen werden.

Im Übrigen sind eingriffsrelevante Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 287 'Papiermühle' nicht in wesentlichem Umfang erkennbar. Die vorgesehene Nachverdichtung durch Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen erfolgt auf Flächen, die aktuell bereits insgesamt in die Siedlungstätigkeit einbezogen und zum Teil auch wesentlich vorbelastet sind. Aktuelle Nutzungen des für die Nachverdichtung vorgesehenen Bereiches sind beispielsweise Tennisplatz, Schießanlage mit Vereinshaus, teilversiegelte Parkplatzfläche der Gaststätte Dröge sowie auch Scherrasenfläche.

Eine mit der geplanten Nachverdichtung verbundene geringfügige Mehrversiegelung gegenüber der Bestandssituation ist vor dem Hintergrund, dass durch diese Nachverdichtung im bereits erschlossenen Siedlungsbestand eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden werden kann, tolerierbar. Ein nennenswerter Gehölzverlust ist mit der Planungsmaßnahme nicht verbunden; beansprucht werden lediglich wenige Nadelgehölze und Ziersträucher. Markante Laubbäume im Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt im Bestand gesichert. Dem dennoch durch die beabsichtigte Nachverdichtung bedingten Freiflächen- bzw. Vegetationsverlust wird durch die Festsetzungen zur Anlage und Entwicklung von Grünflächen sowie Festsetzung eines Pflanzgebotes für standortheimische Obst-Hochstämme bzw. Laubbäume im Bereich der Wohngebietsflächen Rechnung getragen (siehe unter Punkt 5.6 der Begründung).

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

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

Baudenkmale, Bodendenkmale

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen unverzüglich gemeldet werden bei der

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

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

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Georgsmarienhütte ausgearbeitet.

Werther (Westf.), 01. März 2021

stadtlandkonzept PartG • Planungsbüro für Stadt & Umwelt

.....

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 287 „Papiermühle“ mit örtlicher Bauvorschrift hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.20xx zugrunde gelegt.

Georgsmarienhütte,

.....

Bürgermeisterin

ANLAGEN