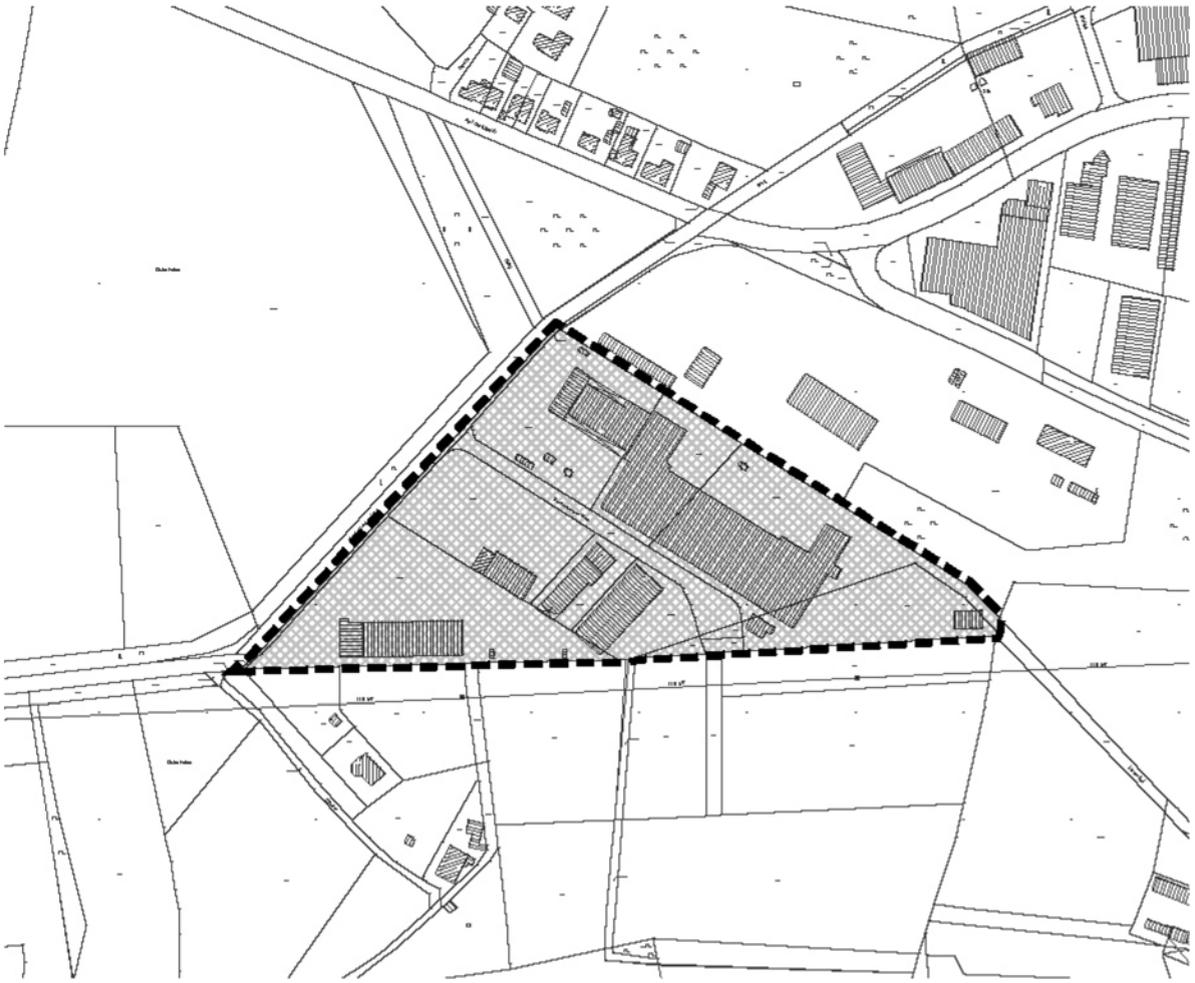


Geltungsbereich des Bebauungsplanes

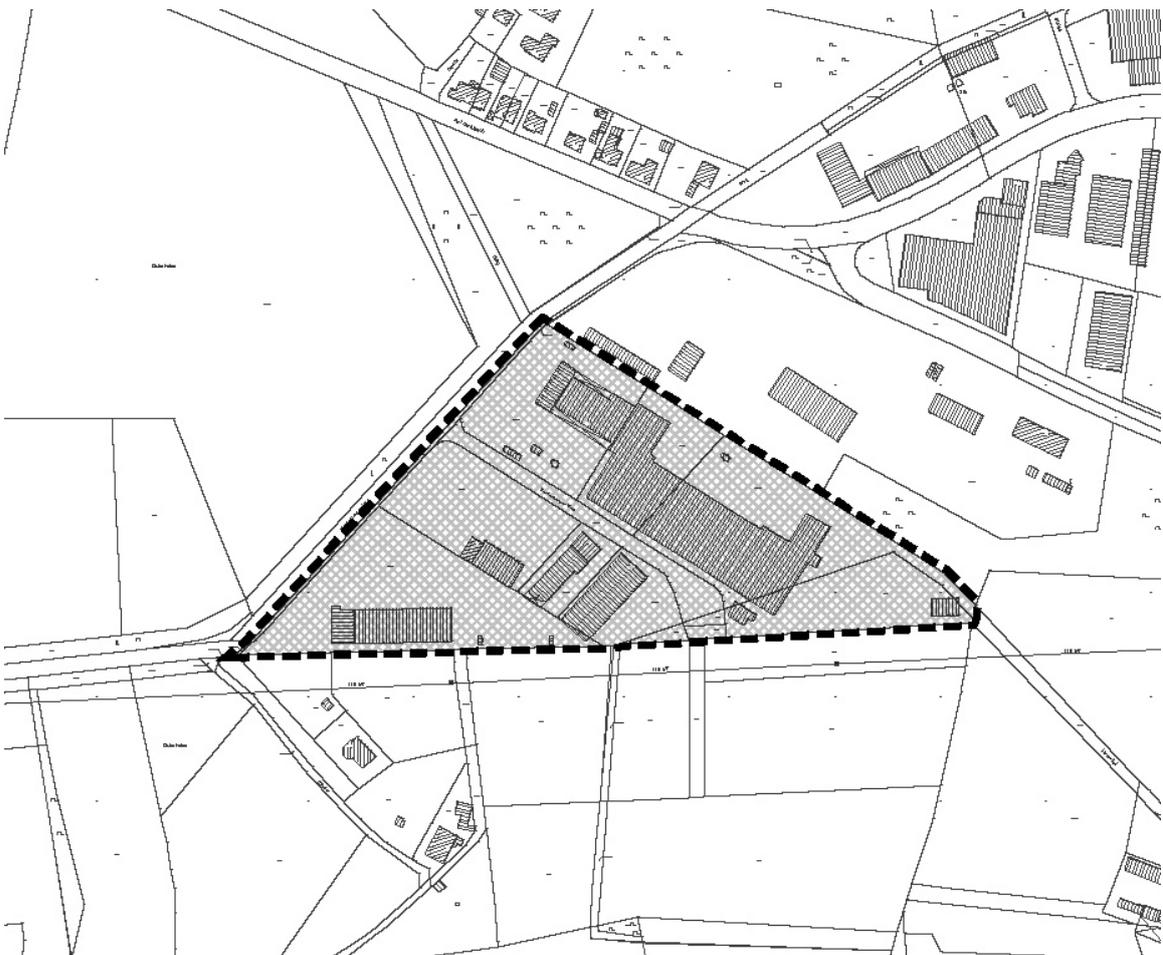


unmaßstäblicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
Vervielfältigt mit Erlaubnis der LGLN

Stadt Georgsmarienhütte



Bebauungsplan Nr. 204
„Osterheide - West“ – 1. Änderung“
vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Bebauungsplan mit Begründung
ABSCHRIFT

Präambel

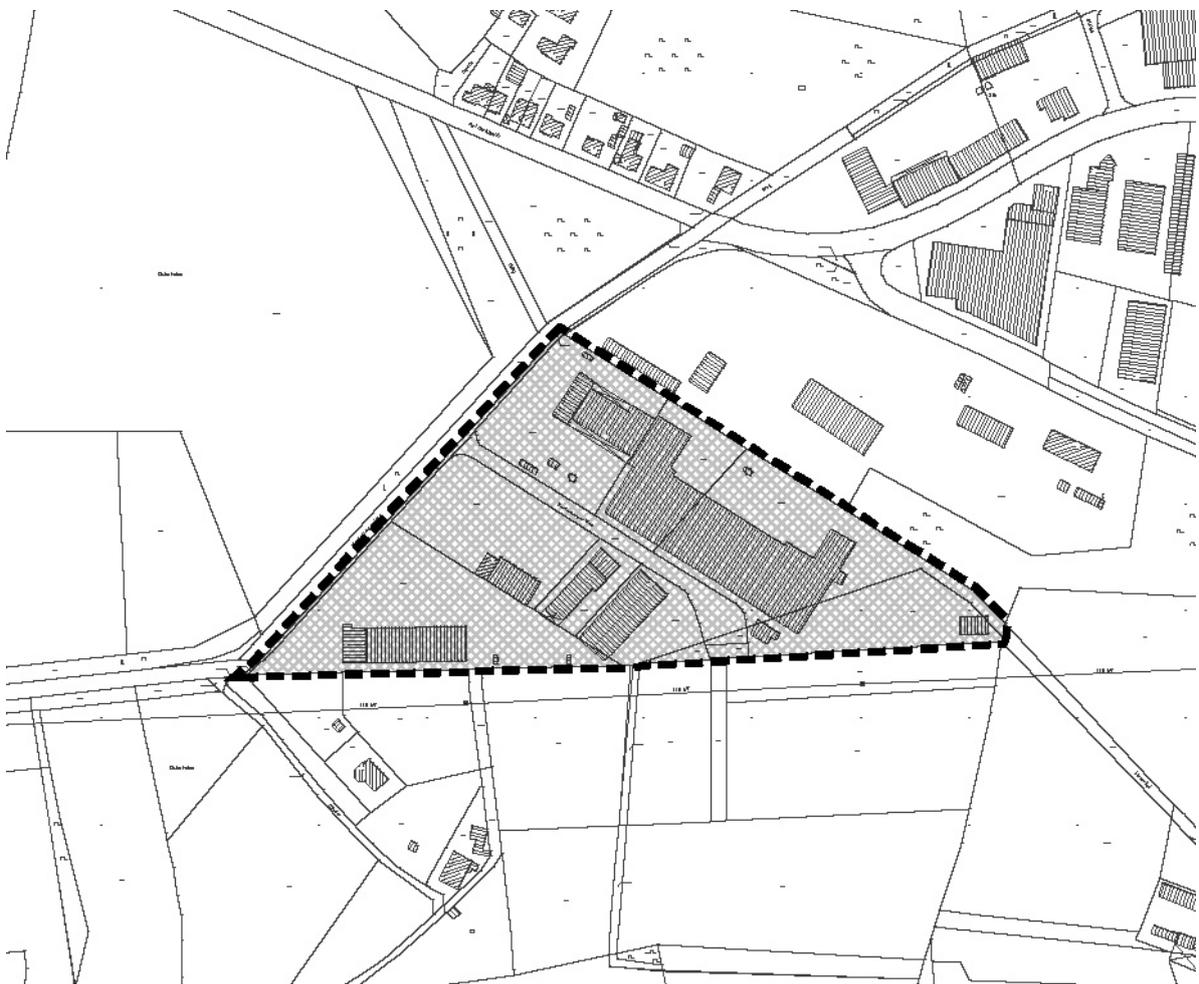
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte diesen Bebauungsplan Nr. 204 „Osterheide - West“ – 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister

S

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



unmaßstäblicher Auszug aus der Liegenschaftskarte
Vervielfältigt mit Erlaubnis der LGLN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 204 „Osterheide“ – 1. Änderung

1. Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude – gemessen von der Oberkante des gewachsenen Erdbodens bis Oberkante Dachhaut – darf 12,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmen können gewährt werden für Produktionsbetriebe bis zu einer maximalen Höhe von 18,00 m bezogen auf 99,0 m über NN, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc. sowie für Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich Verwaltungs-, Büro- und / oder Wohnzweckedienen; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 25% der überbaubaren Grundstücksflächen betragen.

Hinweise:

1. Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche Kanalisation ist anzeigepflichtig. Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss eine Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden.

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

3. Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Osterheide“ sind für die überplanten Flächen alle gegenteiligen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 204 rechtsunwirksam.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 23.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Osterheide“ - 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.05.2011 bis 17.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat nach Prüfung der vorgetragenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.08.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, Nr. 15 gem. § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 22.08.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister S

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister S

Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensanlass

Anlass dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes 204 „Osterheide“ der Stadt Georgsmarienhütte ist die Absicht, in einem Teil des Plangebietes die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,00 m durch eine Ausnahmeregelung für Teile der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen auf 18,00 m über die Bezugshöhe von 99,0 m über NN zu erhöhen.

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 2000 und wird mit dieser 1. Änderung erstmalig überplant.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204 befindet sich im Schnittpunkt der Gemarkungen Georgsmarienhütte, Harderberg und Oesede im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Georgsmarienhütte, westlich der Ortslage Harderberg und nördlich Alt-Georgsmarienhütte. Er bildet den westlichen Abschluss des „Gewerbe- und Industrieparks Harderberg und Osterheide“, der sich in vorwiegend ost-westlicher Ausdehnung beidseitig der B51 erstreckt.

Der Geltungsbereich erfasst Teilflächen des Ursprungsplanes die bereits einer baulichen Nutzung mit Industrie- und Gewerbebauten zugeführt wurden.

Der Geltungsbereich ist auf dem Lageplan, der Bestandteil dieser Begründung ist, dargestellt.

Planerische Einordnung

Das Landesraumordnungsprogramm und das hieraus entwickelte regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 weisen der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrum zu. Sie ist gleichzeitig Schwerpunkt für die Entwicklung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Das bedeutet, dass die Stadt Georgsmarienhütte entsprechend der raumordnerischen Zielvorgaben vorrangig der Förderung industrieller und gewerblicher Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Infrastruktur Rechnung tragen muss.

Dementsprechend sind neben der Ausweisung weiterer gewerblicher Standorte auch die Absicherung von bestehenden gewerblich oder industriell genutzten Standorte erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

Planungsabsichten und Planungsziele

Wie bereits unter 1. erläutert, besteht das vorwiegende Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung in der Sicherung einer bereits vorhandenen und weitgehend entwickelten Gewerbefläche.

Ziel der 1. Änderung ist es, über die Möglichkeit einer Ausnahme von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung, eine baulich verbesserte Ausnutzung und damit einhergehend eine bessere Absicherung bestehender Arbeitsplätze zu erhalten. Regelungen zum Immissionsschutz ergeben sich aus der Ursprungsplanung, die mit dieser 1. Änderung nicht überplant werden.

Diese 1. Änderung erfasst neben der räumlichen Abgrenzung ausschließlich die textliche Festsetzung zu § 4 „Gebäudehöhen“ der Ursprungsplanung.

Mit der vorliegenden Formulierung werden auf Teilflächen der jeweiligen Baugrundstücke Gebäudehöhen bis zu 18,00 m über Oberkante des gewachsenen Geländes zugelassen, wenn diese nicht mehr als 25% der bebaubaren Grundstücksfläche umfassen. Darüber hinaus werden die Regelungen der Ursprungsplanung zu technischen Anlagen oder Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäuden unverändert übernommen.

Mit dieser Ausnahme wird ein ausreichender Spielraum für die bauliche Entwicklung der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe ermöglicht und gleichzeitig betriebliche Erweiterungen, die der Sicherung oder der Neuschaffung von Arbeitsplätzen dienen, unterstützt. Gleichzeitig wird mit dieser Ausnahme, bei gleichzeitiger Begrenzung auf maximal 25% der Grundstücksfläche, eine flächige Höhenentwicklung unterbunden. Darüber hinaus werden mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild dadurch minimiert, dass der Bemessungspunkt für die ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe von 18,00 m für Produktionsgebäude sich an der gemittelten Bezugshöhe von 99,0 m über „Normal Null“ orientiert. Somit ermöglicht diese Festsetzung weiterhin die Einbindung der Gewerbeflächen in die freie Landschaft durch die Ausbildung von Baumkulissen.

Auch die bereits in der Ursprungsplanung ausnahmsweise zulässige Höhenentwicklung für technische Anlagen sowie für Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäude ermöglicht diese Einbindung und führt nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes.

Verkehrliche Erschließung und private Stellplatzflächen

Die Grundstücke werden über die vorgelagerten Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeit

Auf das Bundesnaturschutzgesetz ist die planerische Behandlung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf die Ebene der Bauleitplanung verlagert worden.

Dies bedeutet, dass eine Beurteilung des Eingriffs in die Natur und Landschaft auf der Ebene der Bebauungsplanänderung erfolgen muss.

Für rechtsgültige Bebauungspläne wird dahingehend eine Einschränkung vorgenommen, dass soweit Festsetzungen ökologischer Art enthalten sind, diese auch zu berücksichtigen sind.

Im Ursprungsplan sind keine Festsetzungen ökologischer Art vorhanden, so dass kein Eingriff erfolgt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Verdichtung des vorhandenen Planbereichs bewusst einer weiteren Nutzung des Außenbereichs und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Altlasten

Die Altlastenproblematik wurde sehr ausführlich im Ursprungsplan bzw. in der Begründung zum Ursprungsplan abgearbeitet. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde aufmerksam gemacht.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Waren des täglichen sowie kurzfristigen Bedarfs ist in fußläufiger Nähe vorhanden. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung, Hausmüll etc. erfolgt in der bereits praktizierten Art und Weise durch den Landkreis Osnabrück als Abfallbehörde.

Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 45 000 m².
Herbei entfallen auf bereits ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen 3 054 m².

Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist bereits erschlossen und abgerechnet.
Erschließungskosten entstehen nicht.

Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Verwaltungsausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 23.02.2011 gefasst. Die Beteiligung der Behörden und der berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschriften vom 25.02.2011. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Offenlegung des Planentwurfes beschlossen. Die Offenlegung erfolgte nach Bekanntmachung vom 09.05.2011 in der Zeit vom 17.05.2011 bis 17.06.2011. Im Rahmen der Offenlegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte fasste in seiner Sitzung am 30.06.2011 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte, 01.07.2011

gez. Unterschrift
Bürgermeister

S