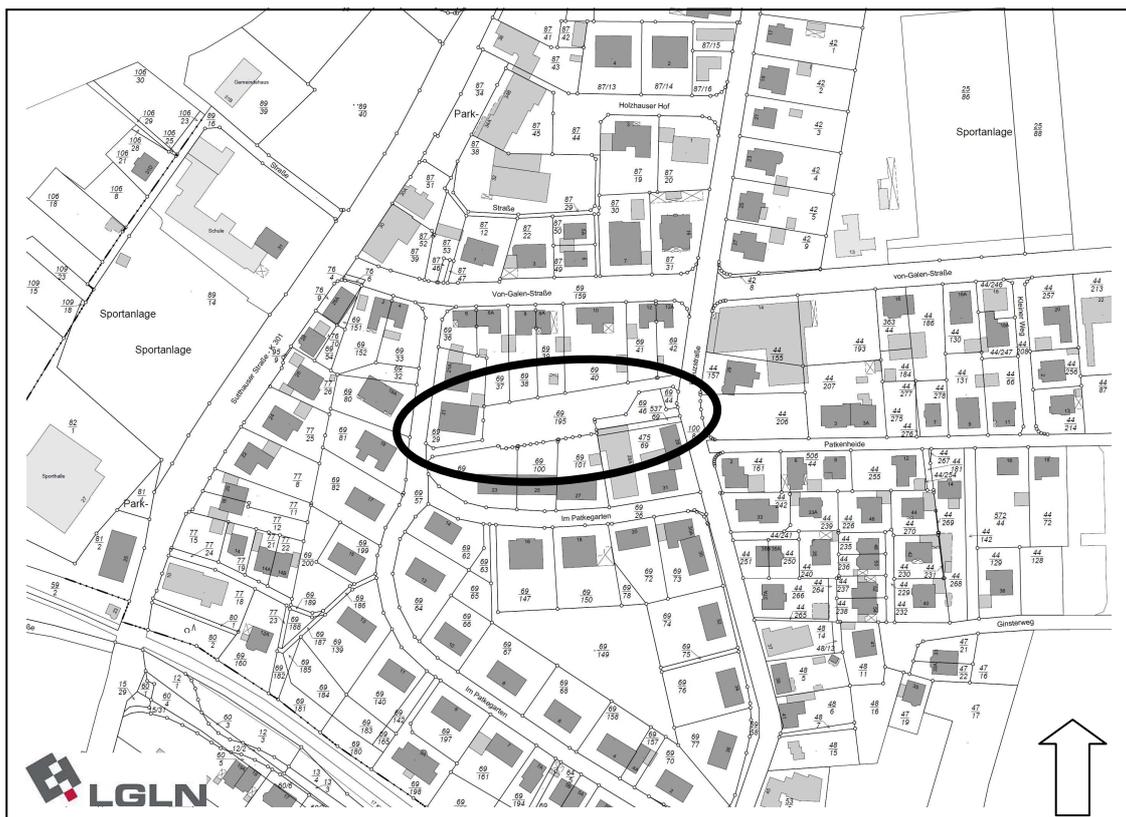


**Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung  
„Im Patkegarten“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 05-2016



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

## 0 Gliederung

	Seite
1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung	2
2 Verfahren	2
3 Geltungsbereich	3
4 Planerische Vorgaben	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)	4
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	4
4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)	5
4.4 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich	5
5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	6
6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	7
7 Festsetzungen im Änderungsbereich	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
8 Städtebauliche Werte	11
9 Erschließung und archäologische Hinweise	12
9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
9.2 Ver- und Entsorgung	12
9.3 Archäologische Hinweise	13
10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	14
10.1 Altlasten	14
10.2 Altablagerungen	14
10.3 Altstandorte	16
10.4 Rüstungsaltlasten, militärische Altlasten	17
11 Kosten	17
12 Bodenordnung	17
13 Verfahren und Beschluss	17

Anlage: Altlastenplan

Auftraggeber:



**Stadt Georgsmarienhütte**  
Fachbereich IV  
Postfach 1420  
49112 Georgsmarienhütte

Planverfasser:



**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67  
peter.flaspoeehler@t-online.de  
www.peter-flaspoeehler.de

## 1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Im Jahre 1965 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Patkegarten“ durch die damals selbständige Gemeinde Holzhausen aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung *reine Wohngebiete (WR)* und *allgemeine Wohngebiete (WA)* fest und wurde in den Folgejahren mehrmals geändert.

Im Rahmen der 4. Änderung wurde im Jahre 2005 ein bis dahin als *öffentliche Grünfläche* vorgesehener Bereich im Zentrum des Plangebietes überplant und als *reines Wohngebiet (WR)* festgesetzt. Die dort seitdem zulässige Doppelhausbebauung ist bis heute jedoch nicht vollzogen worden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die auch in der Stadt Georgsmarienhütte durch ansteigende Miet- und Grundstückspreise gekennzeichnet sind, beabsichtigt die Stadt Georgsmarienhütte, den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen. Hierzu besteht im Stadtgebiet ein entsprechender Bedarf. Hinzu kommen die sich im Zuge der demografischen Entwicklung verändernden Anforderungen der älteren Generation an den Wohnraum. Wohnungen und Wohngebiete in zentraler Lage werden immer beliebter. Die Möglichkeit, auf kurzem Wege die notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erreichen zu können, ist inzwischen für alle Bevölkerungsgruppen ein wichtiges Kriterium für die Wohnortentscheidung.

Um im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung diesem bestehenden Wohnraumbedarf ein Angebot gegenüber zu stellen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte die Aufstellungsbeschlüsse für verschiedene Bauleitplanungen gefasst. Aus diesem Anlass wird auch diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“ durchgeführt, deren Ziel es ist, das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der bisher zulässigen Doppelhausbebauung an die aktuelle Wohnbedarfssituation anzupassen.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“, 6. Änderung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Patkegarten“, 6. Änderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. v. § 13 a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-

prüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13 a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor. Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13 a BauGB.

### **3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“ liegt im Stadtteil Holzhausen. Das Plangebiet umfasst das unbebaute Flurstück 69/195, Flur 6, Gemarkung Holzhausen. Dieses innerörtliche Grundstück ist allseitig von Wohnbebauung umgeben und schließt im Osten an die *Kreuzstraße* und im Westen an die *Straße Im Patkegarten* an.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung zu schaffen und die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,17 ha.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“, 6. Änderung ersetzt.

Für das Flurstück 69/99 gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“, 4. Änderung.

## 4 Planerische Vorgaben

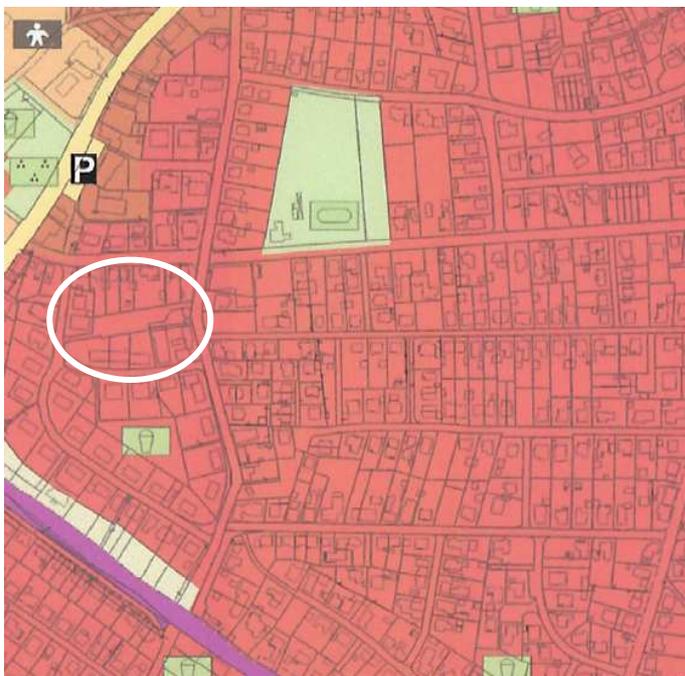
### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Osnabrück ist seit dem 09.04.2005 rechtskräftig. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) *ist ein Instrument der Regionalplanung, um die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung für den Landkreis zu schaffen*<sup>1</sup>.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Georgsmarienhütte als *Mittelzentrum* aus. Mittelzentren dienen *der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs*. Daneben ist die Stadt Georgsmarienhütte im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* festgelegt. Die zeichnerischen Darstellungen des RROP treffen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

Durch diese Bauleitplanung werden raumordnerische Festlegungen nicht tangiert. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielsetzungen und Festlegungen der Raumordnung stehen wird.

### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)



Flächennutzungsplan  
der Stadt Georgsmarienhütte  
(Auszug)  
mit Umkreisung des Plangebiets  
Quelle: Stadtverwaltung

<sup>1</sup> Zitat: [www.landkreis-osnabrueck.de](http://www.landkreis-osnabrueck.de)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Georgsmarienhütte flächenbezogen dargestellt. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Georgsmarienhütte stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf dieser Vorgabe und sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen Flächennutzungsplans entwickelt.

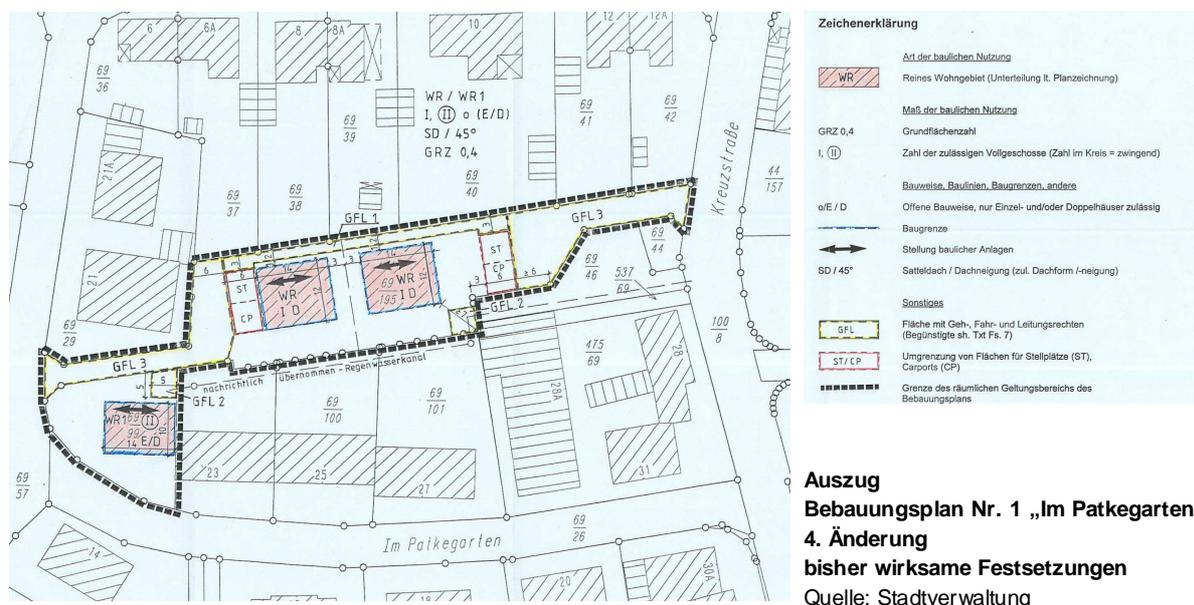
#### 4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahre 1987 trifft für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

#### 4.4 Bisher wirksame Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Im Patkegarten“, 4. Änderung setzt im Bereich dieser Planänderung *reines Wohngebiet (WR)* fest. Innerhalb des *WR* sind zwei Baufenster angeordnet, in denen jeweils ein *Doppelhaus* mit maximal *einem Vollgeschoss* errichtet werden kann. Die *Einstellplätze* sind westlich und östlich der Baufelder vorgesehen. Zur Erschließung setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur *Kreuzstraße* und zur *Straße Im Patkegarten* fest.

Um den angestrebten Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es erforderlich die städtebaulichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Änderungsbereich zu erhöhen.



## 5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Holzhausen und ist Bestandteil eines großen Siedlungszusammenhangs, bestehend aus Wohnbebauung, der dort seit den Sechzigerjahren entwickelt wurde.

Die im Zentrum des Stadtteils Holzhausen gelegenen Versorgungsangebote und Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dies begründet die Lagegunst des Plangebietes als Wohnstandort.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnhäuser mit geneigten Dächern und ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Die zweigeschossigen Bestandsgebäude weisen überwiegend Höhen von gut 10 m auf.

Nördlich schließt an das Plangebiet ein Bereich mit Doppelhausbebauung an, südlich besteht eine aus drei Mehrfamilienhäusern gebildete zweigeschossige Hausgruppe.



Blick vom Plangebiet in westliche Richtung zur Straße Im Patkegarten

Das Plangebiet selbst ist über Zufahrten an die *Kreuzstraße* im Osten und die Straße *Im Patkegarten* im Westen angebunden.

Es stellt sich als befestigte Schotterfläche dar. In den Randbereichen bestehen ruderales Grünstrukturen sowie einige Strauchgehölze und Bäume. Das Alter des Baumbestands wird auf etwa 30 bis 40 Jahre geschätzt.

Im Baumbestand sind keine Höhlen oder Hohlräume festgestellt worden. Insofern kann das Vorkommen von Fledermaus-Quartieren ausgeschlossen werden.

Schützenswerte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.



Blick vom Plangebiet in östliche Richtung zur Kreuzstraße

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der Gebietsstruktur und fehlender Verflechtungen kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden.

Auf den Änderungsbereich wirken keine Geräusche oder sonstigen Immissionen ein, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

## **6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung**

Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Im Patkegarten“ soll der Wohnraumnachfrage, die aus den bereits beschriebenen Entwicklungen resultiert, ein Angebot gegenübergestellt werden (vgl. Punkt 1). Hierbei geht es insbesondere darum, die Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen mit nachfrageorientierten Mietwohngebäuden z. B. für Familien oder ältere Menschen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Plangebiet einen größeren Spielraum bei der Grundstücksausnutzung und Gebäudegestaltung ermöglichen.

Ziel ist es, durch entsprechende Festsetzungen einen Rahmen zu setzen, der einerseits die Maßstäblichkeit im Gebiet gewährleistet, gleichzeitig aber die Bandbreite der möglichen Architekturformen und Wohnungstypen erweitert. Die Stadt Georgsmarienhütte erwartet, dass durch diese bauleitplanerischen Maßnahmen Investitionen in dem Mietwohnungsbau gefördert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen bzw. Wiedernutzbarmachen von Flächen für Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Förderung der Wohnfunktion im Stadtteils Holzhausen,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Mietwohnungen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtteil und einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Flächensparende Erschließung durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter oder problematischer Nutzungen und Einrichtungen.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmehückgewinnungsanlagen

Für die Bebauung des Änderungsbereichs sind verschiedene Varianten vorstellbar. Nachfolgend sind zwei Möglichkeiten als städtebauliche Entwürfe dargestellt.



## 7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Konzeption schaffen. Der Bebauungsplan stellt darüber hinaus eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Für die nachfolgenden Objektplanungen verbleibt somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung weiterhin als *reines Wohngebiet (WR)* gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

*Reine Wohngebiete* dienen dem Wohnen (§ 3 BauNVO).

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Baugebiets zur übrigen Wohnbebauung und der Erschließungssituation, sollen Nutzungen verhindert werden, die eventuell zu Störungen im Umfeld führen können. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierbei handelt es sich um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des *reinen Wohngebiets* wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich am Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender Freiflächen sicher. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *reinen Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden.

Um zu gewährleisten, dass auch hinsichtlich der Gebäudehöhe die Maßstäblichkeit der Umgebung eingehalten und eine zu hohe überdimensioniert erscheinende Bebauung im innerört-

lichen Siedlungsgefüge ausgeschlossen wird, setzt der Bebauungsplan eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 10 m fest. Dies ist eine Gebäudehöhe, die in der Umgebung bereits vorliegt und sogar übertroffen wird. Da der Bebauungsplan keine Dachform oder Traufhöhe festschreibt, wird somit bei üblichen Geschosshöhen die Realisierung von drei Wohnebenen übereinander ermöglicht. Das Grundstück ist annähernd eben, deshalb wird der maßgebliche Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe als der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände, definiert. Unzulässig sind Veränderungen der gewachsenen Geländeoberfläche, die zur Veränderung des vorgenannten Bezugspunktes führen.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht das Errichten von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt bestehen. Sie ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und nicht mehr als 50 m Länge.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen halten zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m ein. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt eine bedrängende Wirkung als Folge der neuen Bebauung ausgeschlossen.

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Reines Wohngebiet (WR)	1.693 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>1.693 m<sup>2</sup></b>

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Reines Wohngebiet (WR)	1.693 m <sup>2</sup>	0,4	677,2 m <sup>2</sup>
50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	1.693 m <sup>2</sup>	0,2	338,6 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet</b>			<b>1.015,8 m<sup>2</sup></b>

## 9 Erschließung und archäologische Hinweise

### 9.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Kreuzstraße* und die *Straße Im Patkegarten* an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten von der *Kreuzstraße* und der *Straße Im Patkegarten*, die ca. 5,5 m und 4 m Breite aufweisen und somit als Zufahrten geeignet sind. Da das Grundstück nicht in einzelne Parzellen aufgeteilt werden soll, kann auf die Festsetzung von *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* verzichtet werden.

Im Plangebiet kann eine ausreichende Anzahl privater Einstellplätze angeordnet werden, so dass die Bewohnenden nicht darauf angewiesen sind, ihre Pkw in den umliegenden Straßen abzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO verwiesen.

Aufgrund der begrenzten Anzahl möglicher Wohnungen kann eine relevante Immissionsbelastung für die benachbarte Bebauung als Folge des Zu- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befinden sich Bushaltestellen.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Träger der Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Das Baugebiet wird an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Da dies im Plangebiet der Fall ist, liegt die Beseitigungspflicht des Niederschlagswassers gem. § 96 (3) 1 NWG bei der Gemeinde. Zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers besteht im Plangebiet ein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann.

Die Stadt Georgsmarienhütte befürwortet die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die Einleitung von Brauchwasser in die öffentliche SW-Kanalisation der Stadtwerke Georgsmarienhütte ist anzeigepflichtig.

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte weisen auf folgendes hin:

Das gesammelte Dachflächenwasser darf nur für Zwecke verwandt werden, für die keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. Auch für Kinder muss die Verwechslung von Trinkwasser und Brauchwasser ausgeschlossen werden. Ist eine Brauchwassernutzung nicht in vollem Umfang möglich, ist an die Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

### **9.3 Archäologische Hinweise**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte<sup>2</sup>

### 10.1 Altlasten

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen. Die im Nachfolgenden einzeln aufgeführten Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1 : 5 000 dargestellt.

Die Immissionspfade bedeuten:

Wasser: Transport von gelösten Schadstoffen über das Grundwasser oder über das Oberflächenwasser.

Boden: Transport von festen Schadstoffen über Windverwehungen oder der direkte Kontakt mit ihnen.

Bodenluft: Transport von gasförmigen Schadstoffen.

### 10.2 Altablagerungen

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Im Umkreis von bis zu 500 Metern sind folgende Altablagerungen bekannt:

- Altablagerung Nr. 4590214010, 360 m östlich des Plangebietes

Auf dieser Fläche kamen, soweit bekannt, folgende Materialien zur Ablagerung:

- Altablagerung Nr. 4590214010, Bodenaushub mit Anteilen von Bauschutt und Hausmüll

#### **zu Altablagerung 4010**

Bei dieser, nicht in den TK's eingetragenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen, sehr alten Stein- und Lehmabbau.

Der Abbau wurde bis vor ca. 50 Jahren betrieben und dann wieder mit Bodenaushub und Steinen verfüllt. Das Material wurde mit Pferdewagen und Schubkarren von den umliegenden Häusern angefahren.

Im Jahr 2008 wurde die Fläche untersucht. Die Ergebnisse über die Ausdehnung und die zur Ablagerung gekommenen Inhaltsstoffe sind im Prüfbericht Nr. 10822.08 der Prüftechnik vom 22.09.2008 aufgeführt. Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ist seinerzeit ausgehend von diesen Untersuchungsergebnissen für ein unmittelbar angrenzendes Plangebiet keine Beeinflussung durch diese Fläche erkennbar gewesen. Die Fläche ist als „Objekt unter Beobachtung“ beim Landkreis Osnabrück eingestuft.

---

<sup>2</sup> Altlastenvermerk zum Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung „Im Patkegarten“, Verfasser: Stadtverwaltung, 24.05.2016

Bei Auswertung der alten topographischen Karten befinden sich noch 6 Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

*Fläche 1*

120 m nördlich des Plangebietes

Diese, in der TK bis 1938 eingetragene Böschung, wurde im Zuge der Bebauung zwischen 1938 und 1949 eingeebnet.

*Fläche 2*

270 m westlich des Plangebietes

Die bis 1938 in der TK eingetragene Vertiefung ist nach Auskunft des Eigentümers (1996 76 Jahre) nie dort gewesen. Im Luftbild von 1935 ist ebenfalls keine Vertiefung erkennbar.

*Fläche 3*

360 m südwestlich des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um eine Böschung, die in der Karte von 1949 zum ersten Mal verzeichnet ist. Anwohner sind der Meinung, dass diese Böschung, wenn überhaupt, im Zuge des Eisenbahnbaues mit dem angefallenen Material angeschüttet worden sein könnte. Dieses müsste dann aber bereits um 1860 erfolgt sein. Nach einer Vor-Ort-Besichtigung erscheint es eher wahrscheinlich, dass es sich um eine natürliche Böschung handelt, die in den alten Karten aufgrund des damaligen Baumbestandes nicht erfasst worden ist.

*Fläche 4*

220 m westlich des Plangebietes

Diese in der TK bis 1949 eingetragene Böschung wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung im Laufe der Jahre eingeebnet.

*Fläche 5*

140 m südwestlich des Plangebietes

Das im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Holzhausen vorgefundene Material wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 181 untersucht und für den Verbleib auf der Fläche freigegeben. Sensible Nutzungen wären auf der Fläche nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung denkbar.

Vor diesem Hintergrund ist für das jetzige Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung durch diese Fläche auszugehen

*Fläche 6*

480 m südlich des Plangebietes

Die bis 1949 in der TK verzeichnete Böschung wurde im Zuge der Bebauung verändert.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese Flächen über die Pfade Wasser, Boden und Bodenluft ist derzeit nicht erkennbar.

### 10.3 Altstandorte

Im Plangebiet selbst sind keine Altstandorte bekannt.

Im Umkreis von bis zu 500 Metern sind folgende Altstandorte bekannt und im Nds. Altstandortkataster erfasst. Die Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1 : 5 000 dargestellt.

Altstandort 4590190155002

Südlich an das Plangebiet angrenzend

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1990 bis 2000 ein Handel mit 2-Rädern betrieben. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes lässt sich aufgrund dieser Nutzung nicht erkennen.

Altstandort 4590190155004

220 m südwestlich des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1987 bis 2001 ein Handel mit Kraftfahrzeugen betrieben. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist aufgrund der erfolgten Nutzung und der vorhandenen Entfernung zwischen beiden Flächen nicht erkennbar.

Altstandort 4590190155005

180 m südwestlich des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1978 bis 1980 eine Schlosserei und Schweißerei betrieben. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist aufgrund der erfolgten Nutzung und der vorhandenen Entfernung zwischen beiden Flächen nicht erkennbar.

Altstandort 4590190155007

300 m nördlich des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1987 bis 2001 eine Bau- und Möbeltischlerei betrieben. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist aufgrund der Entfernung, der erfolgten Nutzung sowie der nach Norden, vom Plangebiet weg, vorgegebenen Entwässerungsrichtung der Fläche, nicht erkennbar.

Neben diesen erfassten Altstandorten ist noch 1 weiterer Altstandort bekannt.

*A 1 Ehemaliger Silberschacht*

430 südwestlich des Plangebietes

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Südlich der G-M-Hütten-Bahn“, 4. Änderung im Jahre 1996 wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück die Vorgehensweise festgelegt, um eine Bebauung des Schachtes selbst, dessen Lage nicht genau bekannt ist, und dessen unmittelbaren Umfeldes zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist für das jetzige Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung durch den Schacht auszugehen.

#### **10.4 Rüstungsaltslasten, militärische Altlasten**

Rüstungsaltslasten und/oder militärische Altlasten sind im Plangebiet und im 500 Meter-Radius nicht bekannt.

#### **11 Kosten**

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Patkegarten“ setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, so dass der Stadt Georgsmarienhütte neben den Kosten der Bauleitplanung keine weiteren Kosten entstehen.

#### **12 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **13 Beschluss**

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am  
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister



Sachbearbeiter:	
Unterschrift:	
Zeichnung Nr.:	
Datum: 26.05.16	Maßstab: 1:5000