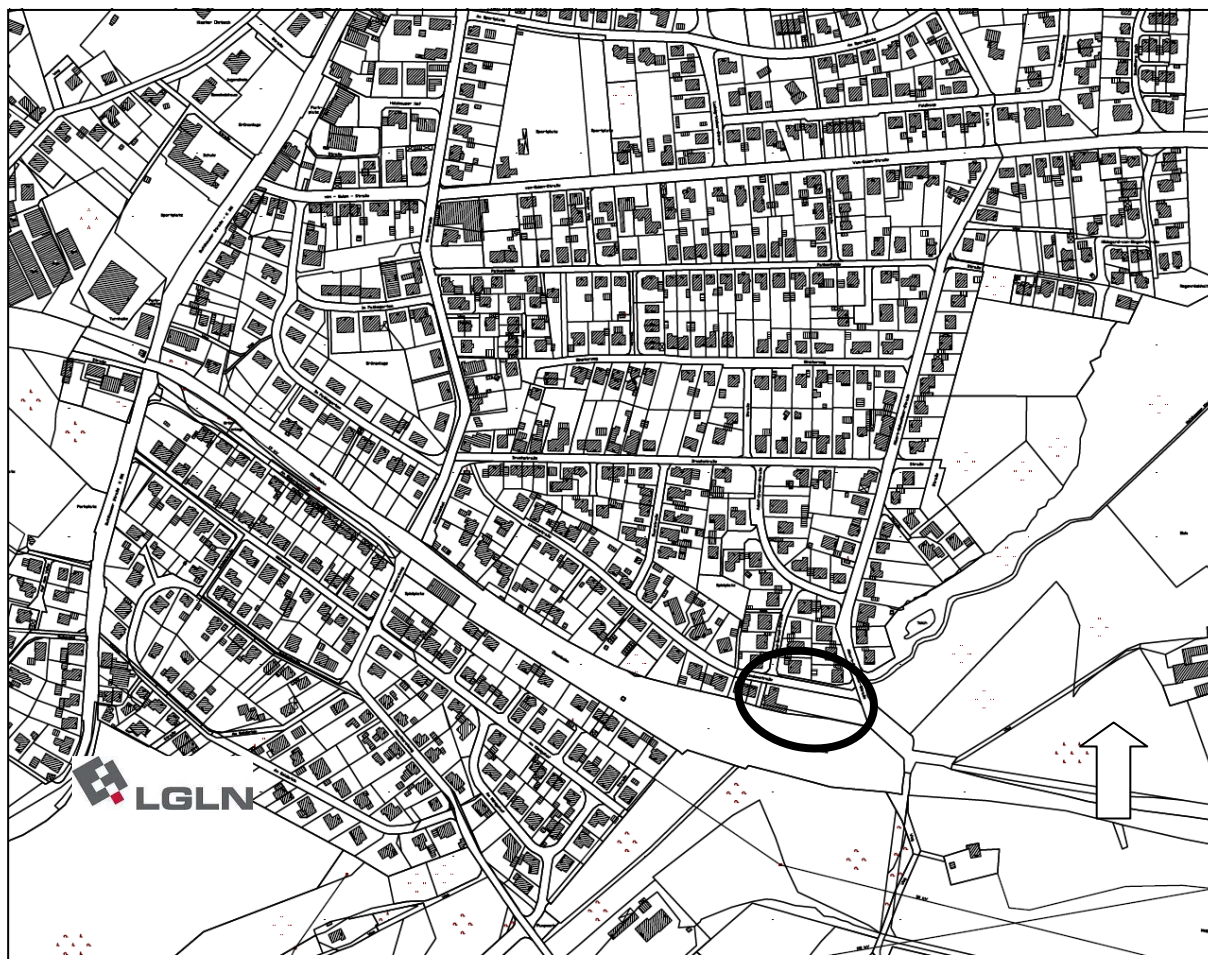


**Bebauungsplan Nr. 280
„Lindenstraße-Erweiterung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS 10 – 2017



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

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

0 Gliederung

	Seite
1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung	2
2 Geltungsbereich	2
3 Verfahren	3
4 Planerische Vorgaben	3
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)	4
4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)	5
4.4 Bisher wirksame Festsetzungen und Bauvorschriften	6
4.5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets	8
4.6 Artenschutzrechtliche Belange	9
5 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	10
6 Verbindliche Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Pflanzgebote	14
7 Planbedingte Auswirkungen	15
7.1 Städtebauliche Werte	15
7.2 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
7.3 Ver- und Entsorgung	16
7.4 Archäologische Hinweise	17
7.5 Geräuschemissionen, Schallschutz	17
7.6 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	18
7.7 Hinweise zum Artenschutz	23
7.8 Kosten	23
7.9 Bodenordnung	23
8 Beschluss	24

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
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dem Grundstück des Schützenhauses im Stadtteil Holzhausen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Wohnungen zu errichten.

Das Schützenhaus wird nicht mehr benötigt. Es soll abgebrochen und das Grundstück im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung einer Bebauung zugeführt werden.

Das Investitionsvorhaben wird durch die Stadt Georgsmarienhütte unterstützt, da es der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient und zudem einen wirkungsvollen Beitrag zur Bereitstellung nachfrageorientierter barrierearmer Wohnungen im Stadtteil Holzhausen leisten kann. Die Verbesserung des Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung ist ein wichtiges kommunales Ziel.

Um für diese städtebaulichen Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 280 erforderlich. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen und möglichst in Einklang gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wird im Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplans Nr. 280 die örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ aufgehoben, da deren Regelungen zur Dachausbildung der Realisierung des geplanten Wohnungsbauprojektes entgegenstehen.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ liegt im Stadtteil Holzhausen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 58/4 und 58/7, Flur 6, Gemarkung Holzhausen.

Das von der Planung betroffene innerörtliche Grundstück grenzt südlich an die *Lindenstraße*. Es ist westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben und wird im Süden durch einen mit Gehölzen bestandenen Eisenbahndamm sowie östlich durch die *Albert-Schweizer Straße* begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,25 ha.

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

2 Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“, dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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 § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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 § 13a 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 § 13a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, der Nutzung innerörtlicher Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegen zu wirken.

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 schaffen¹.

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)

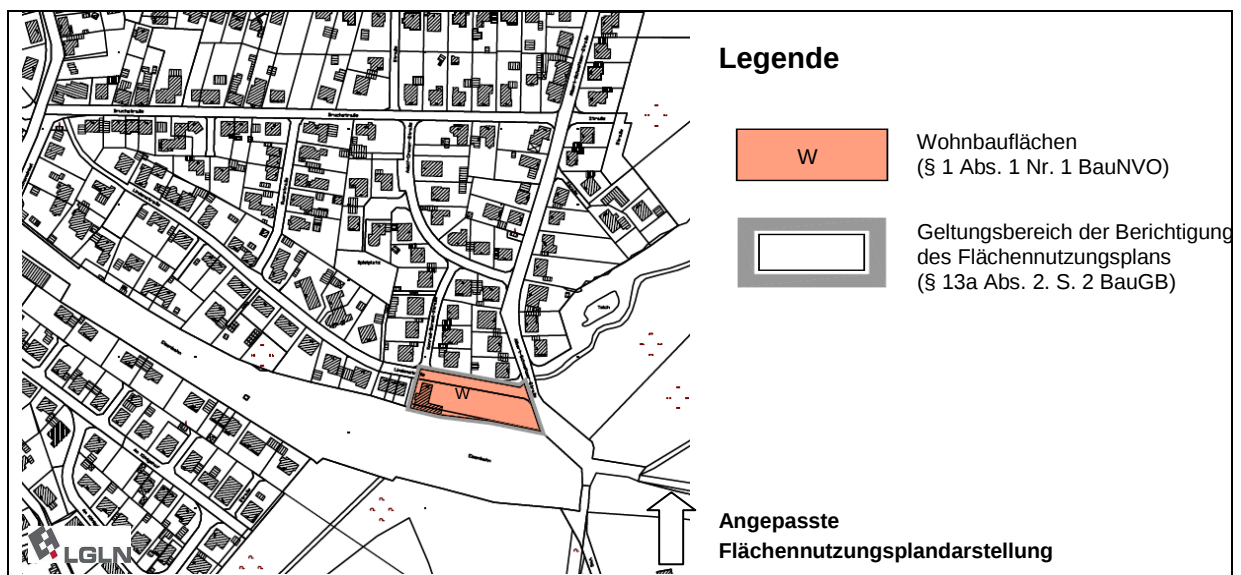
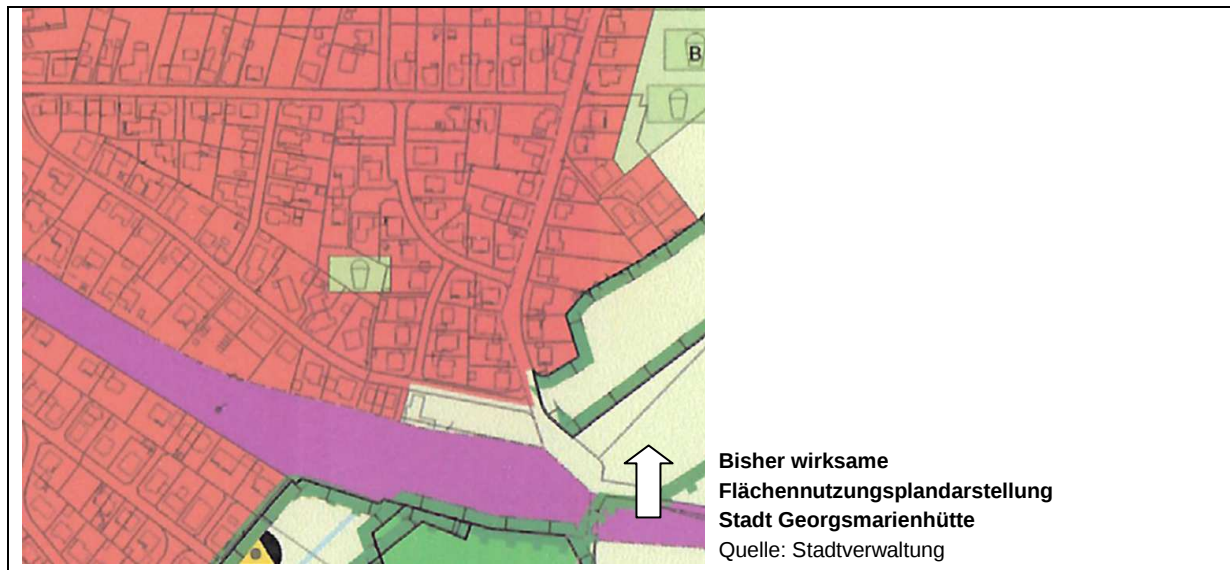
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Darstellungen der Bauleitpläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Georgsmarienhütte stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Nördlich und westlich schließen *Wohnbauflächen* an. Südlich verläuft eine *Fläche für Bahnanlagen*.

Da der Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Georgsmarienhütte für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der FNP wird deshalb mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

Die bisherige und die berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend abgebildet.

¹ Zitat: www.landkreis-osnabrueck.de



Plandarstellung
Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Georgsmarienhütte

4.3 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

Der Landschaftsplan ist eine Fachplanung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahre 1987 trifft für das Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Aussagen. Nordöstlich an das Plangebiet, zur freien Landschaft hin, stellt der LP den Königsbach als freizuhaltendes Bachtal und für den Naturschutz wichtigen Bereich dar. Der Königsbach grenzt als verrohrter Abschnitt unterhalb der Lindenstraße an das Plangebiet an und fließt in südliche Richtung abknickend auf der westlich an das Plangebiet angrenzender Parzelle unter dem Bahndamm hindurch. In der Maßnahmenkarte wird ein Sanierungskonzept für den Königsbach gefordert. Der Verlauf des Königsbachs soll laut LP als ergänzende Fläche zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen

werden. Der gesamte offene Bachverlauf des Königsbachs ist im Siedlungsbereich Holzhau-
sen im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (nach § 5,
Abs. 1 Nr. 10 BBauG) dargestellt.

4.4 Bisher wirksame Festsetzungen und Bauvorschriften

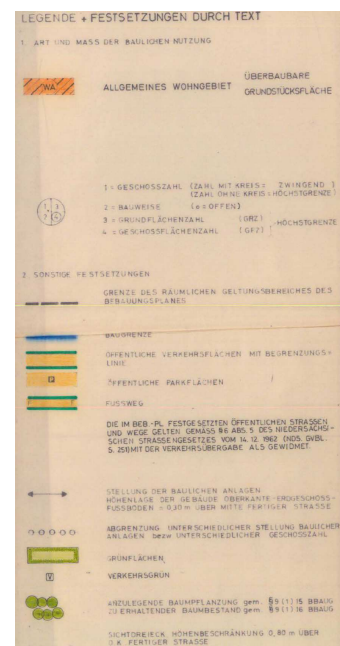
Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“

Der größte Teil des Plangebiets war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 125 „Linden-
straße“, der im Jahre 1974 rechtskräftig wurde. Dieser setzt im Bereich der Neuaufstellung
eine Grünfläche fest, auf der Bäume anzupflanzen sind. Im Einmündungsbereich *Lindenstra-
ße / Albert-Schweitzer-Straße* ist außerdem ein Sichtdreieck mit jeweils 22 m Schenkellänge
festgesetzt.

Für die westlich angrenzenden, bebauten Grundstücke trifft der rechtskräftige Bebauungsplan
folgende Festsetzungen:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet,
Maß der Baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Zwingend zwei Vollgeschosse,
Bauweise:	Offene Bauweise, Firstrichtung parallel zur Straße.

Nachfolgend ist ein Auszug der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 125 „Lindenstraße“
abgebildet.



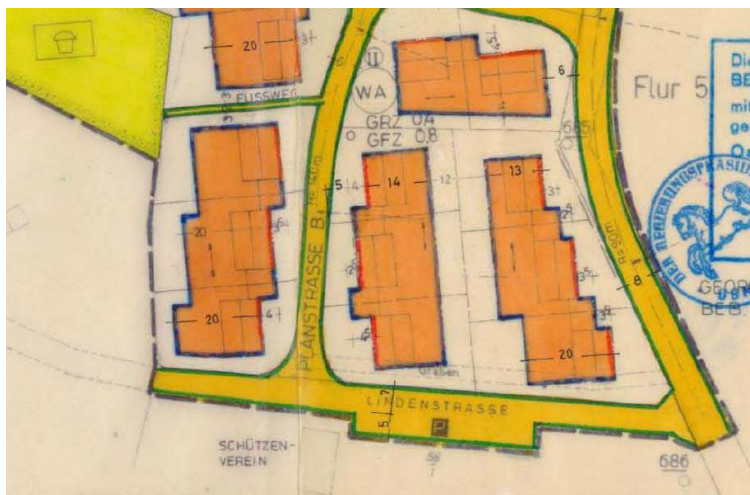
Auszug Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ bisher wirksame Festsetzungen
Quelle: Stadtverwaltung

Die Grundstücksflächen des Schützenhauses sollten seinerzeit von Bebauung freigehalten werden. Dies war auch durch den Immissionsschutz des benachbarten Wohnens vor der Geräuscentwicklung durch den Schießstand begründet. Die östlich an das Schützenhaus angrenzende Freifläche stand für Vereinszwecke zur Verfügung.

Diese Zielsetzungen werden nun nicht mehr verfolgt, da das Schützenhaus samt Grundstück nicht mehr für die Zwecke des Schießsports benötigt wird. Stattdessen soll das innerhalb der Ortslage liegende Grundstück durch den Bebauungsplan Nr. 280 wohnbaulichen Zwecken zugeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 9 „Holzhauser Weg“

Ein kleiner Teil am nördlichen Rand des Plangebiets war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 9 „Holzhauser Weg“, der im Jahre 1971 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich der hier in Rede stehenden Planung *Straßenverkehrsfläche* („öffentliche Parkflächen“) fest. Die Parkplätze sind angelegt. Sie wurden seinerzeit im Wesentlichen für die Nutzung des Schützenhauses vorgesehen und sind in diesem Zusammenhang nicht mehr erforderlich, deshalb werden sie durch den Bebauungsplan Nr. 280 als *Wohngebiet* überplant. Für die im Plangebiet angestrebte Wohnnutzung können die erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle auf dem Baugrundstück angelegt werden (vgl. Punkt 5, städtebauliches Konzept und Bebauungsentwurf).



ZEICHENERKLÄRUNG			
FESTSETZUNGEN NACH BAB 3.501			
ALTERNATIVES WOHNWEISE	WA	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
ZAHL DER WOLFSCHLOSSE ZWINGEN	1	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
GRUNDSTÜCKENZAHL	GRZ	STRASSENBEDECKUNGSLINIE	
GESCHOSSEKENZAHL	GFZ	SPIELPLATZ	
ÖFFENTLICHE BAUWEISE	O	ABGEGRENZTES UNTERSCHIEDLICHES NUTZUNG UND VON BAUGEBIETEN	
BAUWEISE		GRENZE DES RAUMLICHEN GEBIETES	
BAUGRENZE		STELLUNG DER BAU-ANLAGE (unverändert)	
ÄNDERUNG GEBÄUDE NACH FÜHRKARTE		UNFORMERSTATION	
		DARSTELLUNGEN DER PLANTEILE	
		VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
ERGÄNZUNGEN OHNE RECHTSMITTELCHEN			
GEPLANTE GEBÄUDE		AUFGEBRECHTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		UNTERGRÜNDIGER VERKEHRSPUNKT	

Auszug Bebauungsplan Nr. 9 „Holzhauser Weg“ bisher wirksame Festsetzungen
Quelle: Stadtverwaltung

Für die nördlich des Neuaufstellungsbereichs angrenzenden Baugebietsflächen trifft der Bebauungsplan Nr. 9 „Holzhauser Weg“ die gleichen Festsetzungen wie der o. g. Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ (vgl. S. 6).

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6 „Holzhauser Weg und Nr. 125 „Lindenstraße“ außer

Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ ersetzt.

Örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“

Die örtliche Bauvorschrift über die Baugestaltung vom 23.10.1973 zum Bebauungsplan Nr. 125 „Lindenstraße“ gilt seit dem 3.5.1974 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 und wäre deshalb grundsätzlich auch für den Bereich dieser Bauleitplanung anzuwenden. Die Bauvorschrift trifft restriktive Regelungen zur Gestaltung der Baukörper und zur Dachform, die einer Realisierung des geplanten Wohnungsbauprojektes entgegenstehen. Deshalb werden die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 280 „Lindenstraße“ aufgehoben. Stattdessen sollen rahmensetzende bauleitplanerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen werden, die ein Einfügen der Neubebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung gewährleisten.

4.5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Holzhausen und ist Bestandteil eines großen Siedlungszusammenhangs aus Wohnbebauung, die 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 Satteldächern und zwei Vollgeschossen geprägt. Die zweigeschossigen Bestandsgebäude weisen überwiegend Höhen von gut 10 m auf.

Südlich grenzt an das Plangebiet ein mit Büschen und Bäumen bestandener, ca. 4 m hoher Eisenbahndamm. Auf der Bahnstrecke verkehren sporadisch die Züge der Georgsmarienhütte GmbH (siehe hierzu Kapitel 7.5).

Das Plangebiet selbst grenzt unmittelbar an die *Lindenstraße* mit Fußweg an.

An der Lindenstraße befinden sich im Plangebiet einige senkrecht zur Straße aufgereichte Parkplätze mit Baumbestand (Linden mit bodendeckenden Gehölzen unterpflanzten Bäumen). Die Parkplatzreihe wird von einer ca. 4 m hohen Lebensbaumhecke von der dahinter liegenden Scherrasenfläche getrennt.



Blick über die Lindenstraße und die Parkplatzflächen mit Baumbestand auf das Plangebiet

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das eingeschossige Gebäude des Schützenhauses, das abgebrochen werden soll. An das Schützenhaus grenzt eine Scherrasenfläche an, die regelmäßig gemäht wird und in der Vergangenheit als Freifläche genutzt wurde. Durch den Bahndamm mit seinen Gehölzstrukturen und der Abpflanzung zur Parkplatzfläche an der Lindenstraße ist die Rasenfläche gut eingegrünt. Östlich an die Rasenfläche grenzt eine ruderalisierte, mit einzelnen Bäumen und Strauchgehölzen bestandene Fläche an, die den Abschluss des Plangebietes darstellt und zur freien Landschaft überleitet. Das Alter des Baumbestands wird auf etwa 20 bis 30 Jahre geschätzt.

4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt.

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine Rasenfläche, die teilweise bebaut ist handelt, ist das Vorkommen von schützenswerten Biotopen im Plangebiet nicht gegeben. Auch die kleine ruderalisierte Gehölzfläche weist keine wertvollen Biotopstrukturen auf. Das Vorkommen von geschützten Arten ist somit im Änderungsbereich weitgehend auszuschließen. Im Baumbestand sind keine Höhlen oder Hohlräume festgestellt worden. Insofern kann das Vorkommen von Fledermausquartieren ebenfalls ausgeschlossen werden.

Dennoch stellen die angrenzenden Gehölzbestände des Bahndamms sowie die Niederungsbereiche des Königsbachs ein potentiell Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse dar. Ebenso wird die Freifläche des Plangebietes als potentiell Jagdrevier für vor-

kommende Fledermäuse und als Nahrungsbiotop für Vögel genutzt werden. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte im Begehungszeitraum außerhalb der Brutzeit (November 2016) nicht festgestellt werden. Eine spezielle faunistische Kartierung fand nicht statt.



Blick über die ruderalisierte Fläche mit einzelnen Gehölzen über die Scherrasenfläche auf das Schützenhaus

5 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Verbesserung des Wohnungsangebots im Rahmen der Innenentwicklung im Stadtteil Holzhausen.

Dieser Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ soll die Voraussetzungen schaffen, um durch die Revitalisierung ungenutzter Grundstücksflächen der anhaltenden Wohnraumnachfrage ein Angebot gegenüber zu stellen (vgl. Punkt 1).

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

In erster Linie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts geschaffen werden, das nachfolgend grafisch dargestellt ist und das die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Schützenhausgrundstück vorsieht.

Darüber hinaus ist es Ziel, durch entsprechende Festsetzungen einen Rahmen zu setzen, der die Maßstäblichkeit im Gebiet gewährleistet, gleichzeitig aber eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht, um Investitionen in dringend benötigten Wohnraum zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Bebauung innerörtlicher Grundstücksflächen bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen für Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung,
- Förderung der Wohnfunktion im Stadtteils Holzhausen,
- Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung nachfrageorientierter Wohnungen,
- 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 Wärmérückgewinnungsanlagen.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, sind für die Bebauung des Änderungsbereichs grundsätzlich verschiedene Varianten vorstellbar. Es wird jedoch die Realisierung des Bebauungsentwurfs der P+S GmbH aus Bohmte angestrebt, der nachfolgend abgebildet ist.



Städtebauliches Konzept und Bebauungsentwurf

6 Verbindliche Festsetzungen

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.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungsstruktur als *allgemeines Wohngebiet* (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in diesem Baugebiet nur die *sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe*

als Ausnahme zugelassen, um die wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten im selben Gebäude (beispielweise die Ausübung einer nicht störenden Bürotätigkeit) zu ermöglichen. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen.* Von diesen Nutzungen können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr ausgehen, auch wenn die jeweilige Nutzung grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Nutzungen oftmals flächenintensiver, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des *allgemeinen Wohngebiets* wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert gilt bereits für die benachbarten bebauten Grundstücke und orientiert sich am tatsächlichen Maß der Umgebungsbebauung. Die *GRZ 0,4* 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 *allgemeinen Wohngebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden.

Es wird die Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auch dieser Wert gilt bereits für die benachbarten bebauten Grundstücke und orientiert sich am tatsächlichen Maß der Umgebungsbebauung.

Ebenfalls von den angrenzenden Bebauungsplänen ist die zwingende Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen übernommen. Durch diese Festsetzung werden eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebiets und gleichzeitig das Einfügen der neuen Wohnbebauung in die Maßstäblichkeit der Umgebung gewährleistet.

6.3 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.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die vordere Baugrenze hält zur *Lindenstraße* einen Abstand von 3 m ein und die rückwärtige Bau-

grenze hat zur *Lindenstraße* einen Abstand von 20 m. Das Baufeld ist somit 17 m tief. 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 einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

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

6.4 Pflanzgebote

Im Bebauungsplan sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i. V. m. § 178 BauGB festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Wenn dieses nicht möglich ist, sind im Plangebiet Neupflanzungen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen. Die Bäume können beispielsweise zur Gliederung der Stellplätze oder im Verlauf der Lindenstraße angepflanzt werden. Je beseitigtem Laubbaum ist die Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) gem. der nachfolgenden Gehölzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen müssen außerhalb der nachfolgend beschriebenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB angelegt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zur landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bebauung setzt der Bebauungsplan darüber hinaus am westlichen Siedlungsrand einen 5 m breiten Pflanzstreifen fest. Dort ist zur offenen Landschaft hin eine Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß der Gehölzlisten anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist so anzulegen, dass sich ein artenreicher Gehölzstreifen entwickeln kann. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m.

Die Pflanzgebote sind in Verbindung mit § 178 BauGB festgesetzt. Die Gemeinde kann somit den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die Frist wird im Bescheid festgelegt.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze der nachfolgenden Tabelle zu verwenden.

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffl. Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Crataegus monogyn. - Eingriffl. Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Malus sylvestris - Holzapfel	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus spinosa - Schlehe
	Rhamnus catharicus - Kreuzdorn
	Rosa canina - Hundsrose

7 Planbedingte Auswirkungen

7.1 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.433 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	2.433 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.433 m ²	0,4	973,2 m ²
50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO	2.433 m ²	0,2	486,6 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			1.459,8 m ²

Baugebiet	Fläche	GFZ	Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.433 m ²	0,8	1.946,40 m ²

7.2 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die *Lindenstraße* und die *Albert-Schweitzer-Straße* an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung erfolgt über Zufahrten von der *Lindenstraße*.

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.

7.3 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Georgsmarienhütte. Die Stadt hat diesbezüglich den Grundsatz 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. Im angrenzenden Teilabschnitt der Lindenstraße ist kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden. Der Eigenbetrieb Abwasser weist darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung des Plangebiets an den Holzhauser Königsgraben Gewässer II Ordnung bzw. die vorhandenen Grabenverrohrung DN 1200 angeschlossen werden kann. Der Nachweis über die schadlohe Ableitung des Oberflächenwassers ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweise der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Einleitestellen etc.). Bei der Planung sind die Tiefe und die Lage der vorhandenen Grabenverrohrung DN 1200 zu berücksichtigen.

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 GmbH 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.

7.4 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.

7.5 Geräuschimmissionen, Schallschutz

Südlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Hüggebahn. Die Bahntrasse liegt gut 4 m höher als das Plangebiet. Die Schienen sind etwa 28 m von der südlichen Baugrenze entfernt. Unmittelbar westlich schließt bereits Wohnbebauung mit gleicher Entfernung zur Bahntrasse an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist. Im Aufstellungsverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Patkegarten“ im Jahre 2007 wurden die durch die Hüggebahn einwirkenden Geräusche auf nur etwa 20 m entfernte Wohnbebauung gutachterlich ermittelt und beurteilt. Es wurde festgestellt, dass entlang der Schienenstrecke im Bereich der Wohnbauflächen während der Tageszeit der schalltechnische Orientierungswert – bezogen auf die typischen Außenwohnbereiche – nur in einem schmalen Randbereich überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird weitestgehend eingehalten. Es liegen keine Hinweise auf eine relevante Erhöhung des Eisenbahnverkehrs auf der Strecke vor. Da das Plangebiet dieser Bauleitplanung nicht näher an der Bahnstrecke liegt, als die Wohnbauflächen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Patkegarten“ und

auch nicht näher als die bereits bestehende, westlich angrenzende Wohnbebauung, kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenstraße-Erweiterung“ davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Immissionen durch die Hüggebahn auf das Plangebiet einwirken. Aktiver oder passiver Lärmschutz wird somit nicht festgesetzt.

7.6 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte²

Allgemeines

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Als Transportmöglichkeit für Schadstoffe kommen folgende Wege (Wirkungspfade) in Betracht:

Boden – In den zur Ablagerung gekommenen Materialien können Schadstoffe enthalten sein, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Inhaltsstoffe eine Gefährdung darstellen können.

Bodenluft – Kommt es durch die abgelagerten Stoffe zu einer Gasbildung, kann das Gas in die Luft oder den umgebenden Boden entweichen und so eine Gefährdung darstellen.

Wasser – Hier ist als eine Möglichkeit die oberflächige Auswaschung von Schadstoffen über Regenwasser zu nennen. Wesentlich bedeutender ist allerdings, dass Schadstoffe aus dem zur Ablagerung gekommenen Material ausgewaschen werden können oder Schadstoffe in flüssiger Form in den Boden gelangt sind. Diese Stoffe können in das Grundwasser gelangen.

Die auf diesen drei Wirkungspfaden mögliche Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen und die natürliche Umwelt wird als Immission bezeichnet.

Für die Beurteilung des Gefährdungspotentials über den jeweiligen Wirkungspfad sind im Bundes-Bodenschutzgesetz und den zugehörigen weitergehenden gesetzlichen Regelungen Prüf- und Maßnahmenwerte festgelegt worden.

Im Landkreis Osnabrück wurden im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms die bisher bekannten Altablagerungen erfasst, einer gezielten Nachermittlung unterzogen und bewertet. Anhand der sich daraus ergebenden Rankingliste werden die Altablagerungen in den nächsten Jahren eingehend untersucht.

² Altlastenvermerk zum Bebauungsplan Nr. 280 „Lindenstraße-Erweiterung“ vom 18.07.2017, Verfasser: Stadtverwaltung

Altstandorte wurden ebenfalls im Zuge des Niedersächsischen Altlastenprogramms erfasst und eine Erstbewertung vorgenommen.

Betrachtung der Altlasten hinsichtlich des Plangebietes

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen, wenn aus Vorsorgegründen eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen wird. Die im Nachfolgenden einzeln aufgeführten Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden jeweils nur die beiden Endnummern der im Niedersächsischen Altlastenprogramm geführten Nummer im Plan verwendet. Diese ist im Text **fett** hervorgehoben.

Altablagerungen

Im Plangebiet selbst sind keine im Nds. Altlastenprogramm aufgenommene Altablagerungen bekannt.

Die Fläche des Plangebietes hat aber eine Auffüllung erhalten und ist in der Anlage als **Fläche 7** dargestellt.

Im Plangebiet befand sich ein Teich, der auf dem Luftbild von 1935 zu erkennen ist. Auf dem Luftbild von 1953 ist zu sehen, wie dieser Teich verfüllt wird.

Im Zuge der Vorbereitung für das Planverfahren wurde das Plangebiet untersucht. Die Bohrprofile zeigen, dass das Plangebiet generell um etwa 1 Meter und der Bereich des ehemaligen Teiches um etwa 2 Meter aufgefüllt wurde. An einem Bohrpunkt wurden Auffüllungen bis 4 Meter Tiefe ermittelt.

Orientierende Bodenuntersuchungen haben Anhaltspunkte für leicht erhöhte Einzelwerte ergeben, die bei einer Entsorgung des Bodenaushubs im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsart „Wohnen“ aufgeführten Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden deutlich eingehalten. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden bei den ermittelten Werten ebenfalls die Prüfwerte eingehalten.

Negative Auswirkungen sind somit für das Plangebiet durch die Auffüllungen derzeit nicht erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird für den Immissionspfad Wasser eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Bebauungsplan unter Punkt 3 ausgeschlossen.

Im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet sind folgende Altablagerungen bekannt und im Nds. Altlastenprogramm erfasst:

- Altablagerung Nr. 459 019 40 **54** 400 m nordöstlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **55** 10 m östlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **56** 60 m südlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **80** 340 m südwestlich des Plangebietes

Auf diesen Flächen kamen, soweit bekannt, folgende Materialien zur Ablagerung:

- Altablagerung Nr. 459 019 40 **54** Grünabfälle, Bodenaushub und Bauschutt
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **55** Bodenaushub
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **56** Bodenaushub, Bauschutt
- Altablagerung Nr. 459 019 40 **80** Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll

zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **54**

Im Zuge der Planungen für den Bebauungsplan 208 wurden diese ehemaligen Röttkeuhlen gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind im Prüfbericht Nr. 01.71.2386.94 der Prüftechnik IFEP vom 16.03.1994 dargestellt. Für das seinerzeit unmittelbar nördlich an diese Fläche angrenzende B-Plangebiet 208 wurde keine Beeinträchtigung festgestellt. Somit ist auch für das jetzige Plangebiet, welches 400 Meter entfernt liegt, keine Beeinträchtigung über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft durch diese Fläche zu erwarten.

zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **55**

Diese Fläche wurde eingehend unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück untersucht. Die Ergebnisse sind in der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.7494.01 der Prüftechnik IFEP vom 09.07.2001 mit der Ergänzung vom 10.09.2001 dargestellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde die Altablagerung von der Unteren Bodenschutzbehörde als „Altablagerung ohne Schadpotential/ID 444“ eingestuft.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist somit durch diese Fläche nicht zu erwarten.

zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **56**

In diese Fläche wurde etwa 1970 Inertmaterial in einer Mächtigkeit von ca. 1-2 Metern eingebracht.

Die Fläche ist mit etwa 30 cm Boden vollständig abgedeckt worden und vollständig mit Gras und Gehölzen bewachsen. Die Entwässerung der Fläche erfolgt über den unmittelbar östlich an die Fläche angrenzenden Königsbach, der 60 Meter weiter nördlich als teilweise verrohrtes Gewässer am Plangebiet entlang fließt. Im Jahre 1994 wurde der Königsbach oberhalb (Anstrom) sowie unterhalb (Abstrom) der unmittelbar an den Königsbach angrenzenden Altablagerungen 56, 55 und 27 auf eine mögliche Schadstoffbelastung des Oberflächengewässers hin untersucht. Die Ergebnisse sind im Bericht der GUA Gesellschaft für Umweltanalytik vom 27.09.1994 dargestellt. Die Untersuchung ergab, dass der Königsbach weitestgehend Trinkwasserqualität besitzt. Lediglich die Werte für Ammonium und Eisen waren gegenüber den Grenzwerten der Trinkwasserverordnung geringfügig erhöht. Als Ursache werden für den Parameter Ammonium die landwirtschaftliche Nutzung sowie für den Parameter Eisen eine mögliche geogene Belastung (natürliches Vorkommen in den Untergrundgesteinen) aufgeführt.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch diese Altablagerung über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist derzeit nicht erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird für den Immissionspfad Wasser eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Bebauungsplan unter Punkt 3 ausgeschlossen.

zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **80**

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Kerbtal mit Wasserführung, welches Ende der 1960'er / Anfang der 1970'er Jahre mit Bauschutt, Grünabfall und auch Hausmüll verfüllt wurde. Anschließend wurde der Bereich mit Bodenaushub abgedeckt. Ein ausführlicher Schriftverkehr zu dieser Fläche aus den 1980'er Jahren liegt beim Landkreis Osnabrück vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens 240 wurde eine Untersuchung der Fläche vorgenommen. Die Ergebnisse sind in der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.8272.03 der Prüftechnik ZBL vom 18.06.2003 dargestellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Fläche in Teilen mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt wurde. Die Oberfläche der Altablagerung ist mit Bodenmaterial abgedeckt und bewachsen. Die in der Analyse festgestellte Belastung mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) der tieferen Ablagerungsbereiche stellt nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück für das damalige Plangebiet 240 keine Beeinträchtigung dar, da davon auszugehen ist, dass die PAK's nicht in mobiler Phase vorliegen. Der Einzelparameter Benzo(a)pyren unterschreitet für den Wirkungspfad Boden-Mensch deutlich den Prüfwert von 4 mg/kgTS (Trockensubstanz) für die Nutzungsart „Wohnen“ der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch Staubverwehungen und durch Bodenluft wurden seinerzeit nicht gesehen.

Für das aktuell zu betrachtende Bebauungsplangebiet ist aufgrund der oben gemachten Ausführungen ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung durch die Altablagerung 80 über die Immissionspfade Boden und Bodenluft auszugehen. Für den Immissionspfad Wasser ist, wie oben ausgeführt, davon auszugehen, dass die PAK's nicht in mobiler Phase vorliegen.

Aus Vorsorgegründen wird für den Immissionspfad Wasser eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Bebauungsplan unter Punkt 3 ausgeschlossen.

Neben diesen bereits in das Nds. Altlastenprogramm aufgenommenen Flächen befinden sich bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK) noch 6 Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

Fläche 1

360 m nordöstlich des Plangebietes

In dem zur Altablagerung **54** erstellten Prüfbericht Nr. 01.71.2386.94 der Prüftechnik IFEP vom 16.03.1994 liegen die Bohrungen 14 und 17 im ehemaligen Bachbett des Königsbaches. Die Auffüllung erfolgte mit Bodenaushub im Jahre 1955 im Zuge der Begradigung des Königsbaches. Eine Verfüllung des ehemaligen Bachbettes erfolgte bis in ca. 2 Meter Tiefe.

Für dieses ehemalige Bachbett sind die gleichen Aussagen wie zur Altablagerung **54** zu treffen (s.o.).

Fläche 2

480 m nordöstlich des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Böschung, die nach 1965 von der TK verschwunden ist. Die Böschung wurde zur besseren Bewirtschaftung eingeebnet.

Fläche 3

490 m nordöstlich des Plangebietes

Dieser ehemalige Gesteinsabbau wurde in den Jahren 1994 bis 1999 mit Genehmigung des Landkreises Osnabrück mit Bodenaushub verfüllt und anschließend mit Wald aufgeforstet.

Fläche 4

330 m südwestlich des Plangebietes

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

Fläche 5

250 m südlich des Plangebietes

Diese Fläche ist vor 1965 in der TK auf der westlichen Seite mit einer Signatur für Zaun dargestellt, auf der nordöstlichen Seite mit einer Böschungssignatur. Zum Weg hin ist kein Höhenunterschied eingetragen. Mit der Signaturänderung 1965 erscheint auf beiden Seiten eine Darstellung als Böschung. In der Darstellung von 1978 ist diese Signatur dann nicht mehr vorhanden. Heute stellt sich die Fläche nach Nordost geneigt, mit in Nord-Süd Richtung verlaufender Eindellung dar. Auf der Fläche soll eine Einebnung zur besseren Bewirtschaftung erfolgt sein.

Fläche 6

370 bis 630 m südlich des Plangebietes

Auch hier sind vor 1965 Böschungsstrukturen in der TK eingetragen. Mit Änderung der Signaturdarstellung 1965 ist der östlichste Teil der Böschung im Waldbereich nicht mehr dargestellt, auf der Ackerfläche ist die Signatur für eine Böschung noch dargestellt. 1978 ist sie dann auf der Ackerfläche ebenfalls nicht mehr vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Böschung durch die Signaturänderung 1965 im Waldbereich nicht mehr erfasst wurde und die Böschung auf der Ackerfläche im Zuge der großflächigen Bewirtschaftung eingeebnet wurde. Morphologisch ist in diesem Bereich auch heute noch eine Einsenkung vorhanden.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch die oben aufgeführten Flächen über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist auszuschließen.

Altstandorte

Im Plangebiet selbst und im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt.

Rüstungsaltslasten, militärische Altlasten

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

Die oben aufgeführten altlastenspezifischen Fachgutachten sind den Bebauungsplanunterlagen nicht beigelegt. Sie liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück vor und können dort oder bei der Stadt Georgsmarienhütte, Abteilung für Planung und Umwelt, eingesehen werden.

Im Bebauungsplan ist aufzunehmen:

Aus Vorsorgegründen ist eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser ausgeschlossen.

7.7 Hinweise zum Artenschutz

Da die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sowie der Niederungsbereich des Königsbachs potentielle Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse darstellen, sind für das Plangebiet artenschutzrelevante Maßnahmen zu beachten. Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten.

Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist deshalb vorab zu prüfen, ob Vögel in den Gehölzen im Plangebiet nisten. Sollten Gelege oder Jungvögel gefunden werden, dürfen diese nicht entfernt oder zerstört werden und es ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu warten.

Das Schützenhaus, das seit geraumer Zeit leer steht, ist vor Beginn der Abrissarbeiten auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen. Ggf. muss beim Vorkommen von Brutplätzen oder Winterquartieren der Abriss bis nach Ende der Brutzeit bzw. der Winterpause verschoben werden.

7.8 Kosten

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125 „Lindenstraße“ setzt keine neu anzulegenden, öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, so dass der Stadt Georgsmarienhütte keine Kosten entstehen.

7.9 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

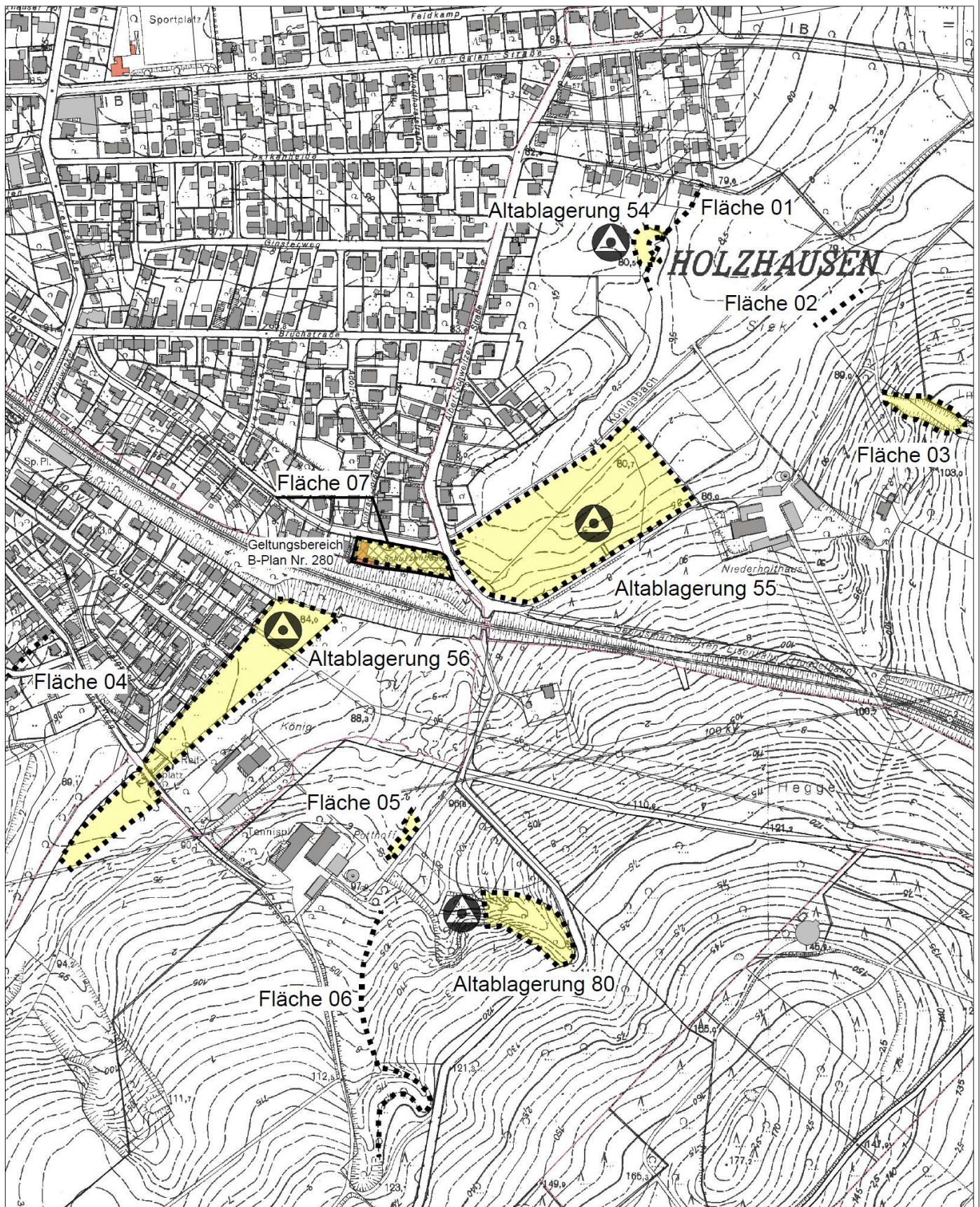
8 Beschluss

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

Georgsmarienhütte,

Bürgermeister

Altlastenplan B-Plan Nr. 280 "Lindenstraße - Erweiterung"



**GEORGS
MARIEN
HÜTTE**

Stadt Georgsmarienhütte
Oeseder Strasse 85
49124 Georgsmarienhütte

Anlageplan

Altlasten

Sachbearbeiter:	
Unterschrift:	
Zeichnung Nr.:	
Datum: 17.07.17	Maßstab: 1:5500