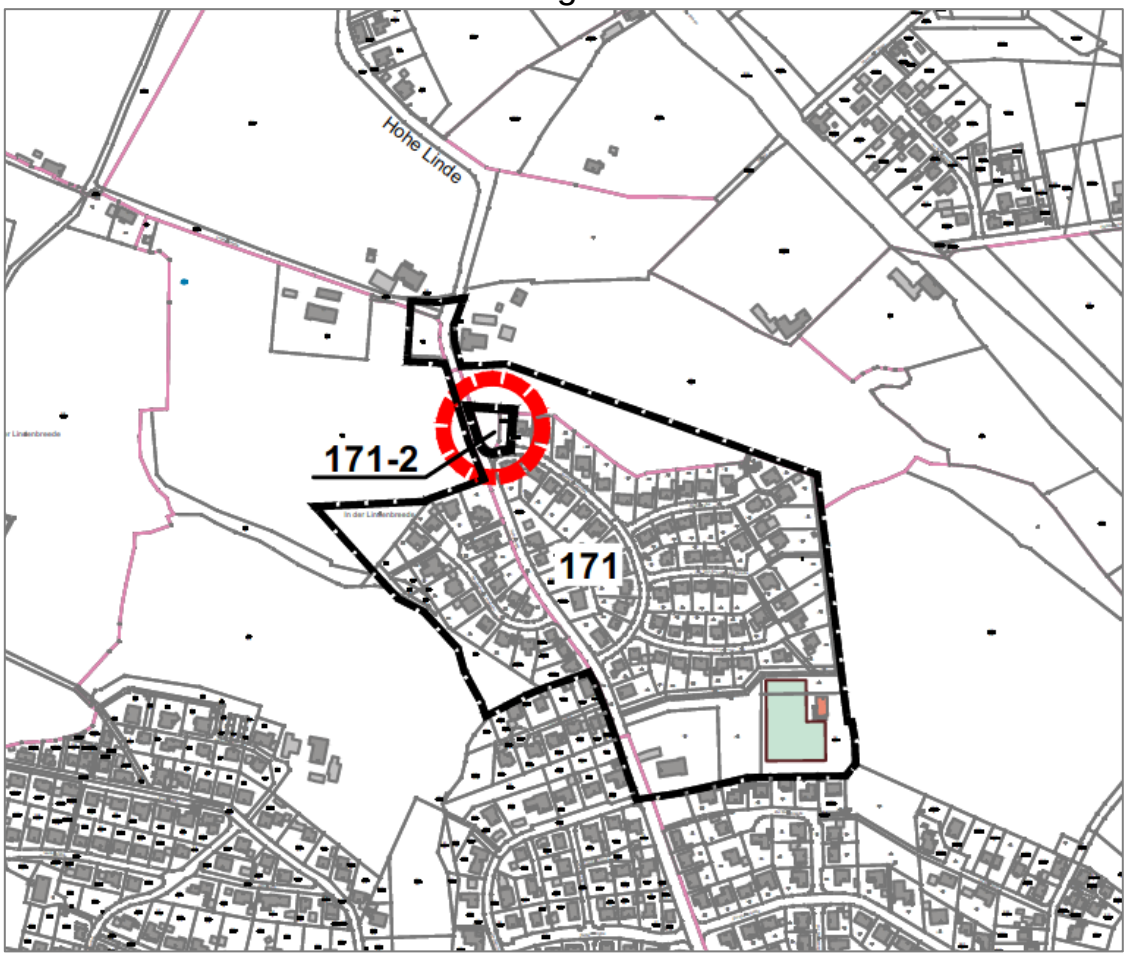
Bebauungsplan Nr. 171
„Auf der Hohen Linde“ 2. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Begründung

Zum Satzungsbeschlussf



-

Stadt Georgsmarienhütte Fachbereich IV Planungsabteilung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass / Allgemeines 2
2. Geltungsbereich 2
3. Einordnung der Planung 3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 3
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Bebauungsplan 3
4. Planungserfordernis 5
5. Städtebauliche Planungsziele 5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 5
7. Verkehrserschließung 6
8. Ver- und Entsorgung 6
9. Naturschutz 6
10. Altlasten 6
11. Bodenfunde 10
12. Verfahren 10

Anlage:

Altlastenplan

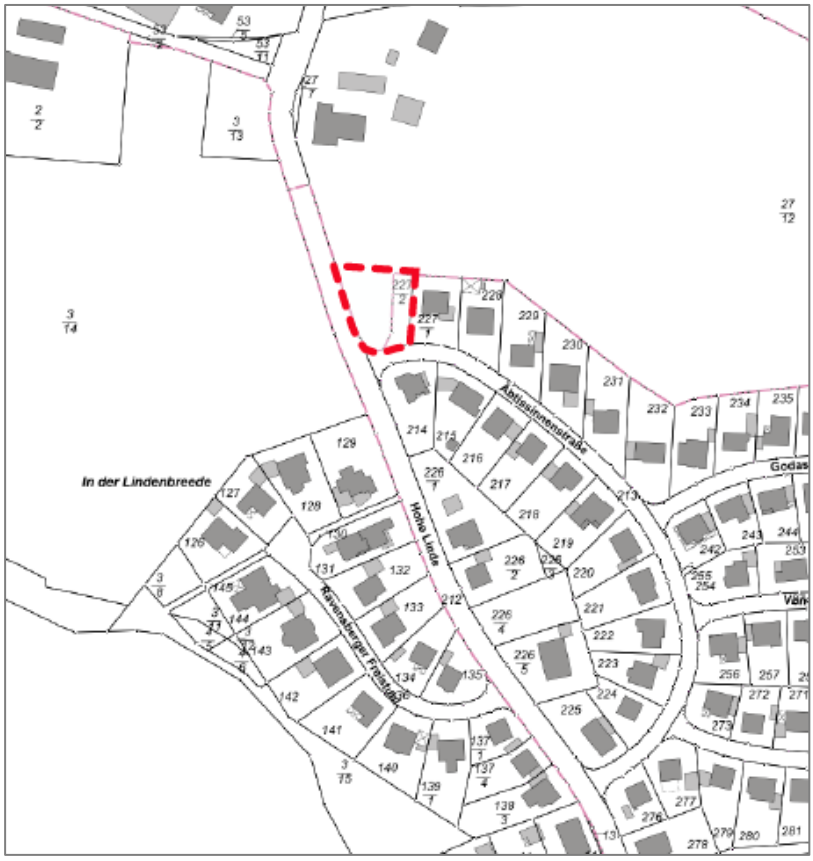
1. Planungsanlass / Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ im Jahr 1983/1985 im Stadtteil Kloster Oesede wurde das grundlegende Ziel verfolgt, einen nördlichen Siedlungsrand mit Wohnbebauung zu gestalten.
Der nördliche Rand des Bebauungsplanes wurde nicht komplett der Nutzung als Wohnbebauung zugeführt, sondern ein Teil wurde durch die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgespart. Nunmehr soll die ursprüngliche Plankonzeption komplett umgesetzt werden und den heutigen Erfordernissen zum sparsamen Flächenverbrauch durch die komplette Ausbildung des Siedlungsrandes erfolgen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 05.04.2017 beschlossen, die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ aufzustellen.

Bei dieser Änderung werden die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

2. Geltungsbereich



Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Kloster Oesede, Flur1, Flurstück 27/12 teilweise und Flur 3, 227/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 945 m².

Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 171 – 2. Änderung

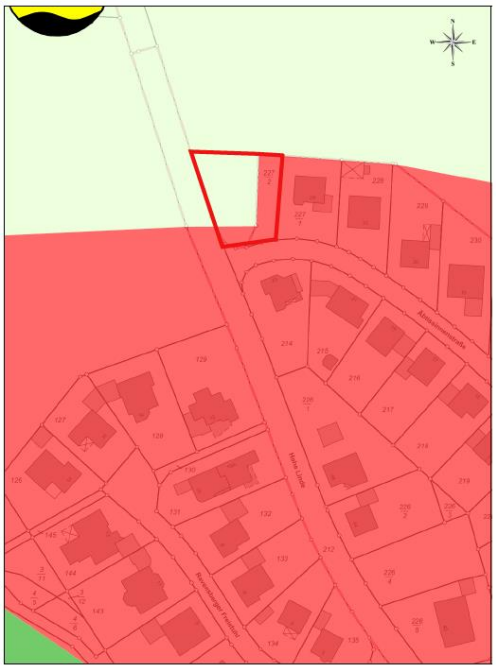
3. Einordnung der Planung

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Osnabrück ist der Stadt Georgsmarienhütte die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Georgsmarienhütte ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im besonderen Maße beachtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein geringer Teil als Wohnbaufläche dargestellt.



derzeitiger Flächennutzungsplan

berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Darstellung im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan „Fläche für Landwirtschaft“ wird angepasst und als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ aus dem Jahr 1985. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ fest.

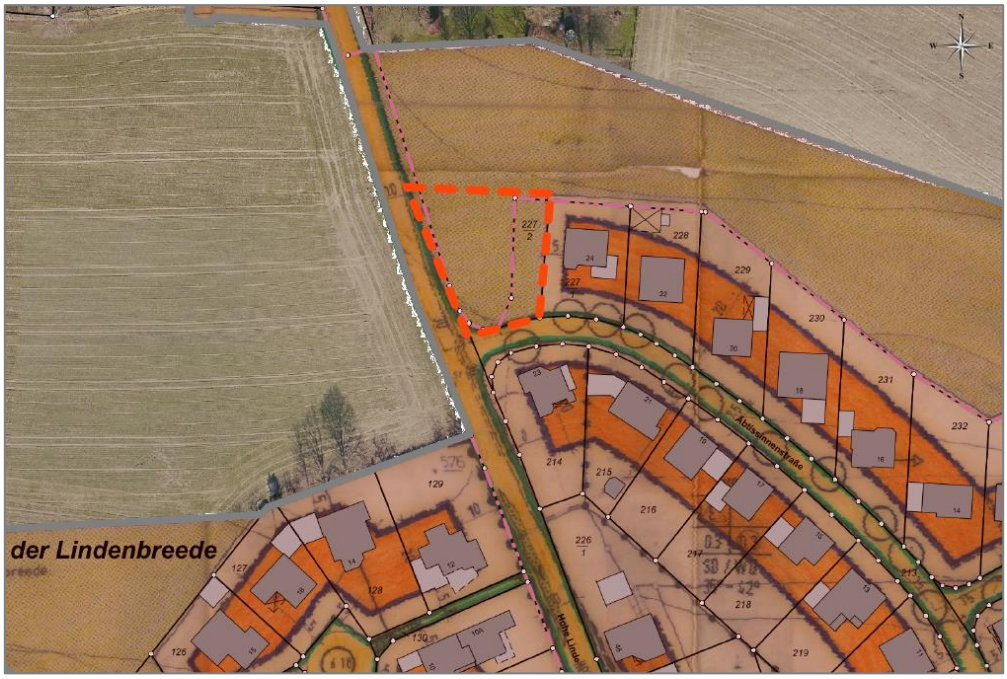


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 171

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant.

Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ – 2. Änderung

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1985 unwirksam.

4. Planungserfordernis

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt bereits seit Jahren die Nachverdichtung im Bestand als städtebauliche Zielsetzung; dieses Ziel soll durch die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung bedingt die teilweise sehr kleinteilige Änderung bestehender Bebauungspläne, so auch an diesem Standort.

5. Städtebauliche Planungsziele

In dem vom Rat Anfang 2010 verabschiedeten Bericht zur Stadtentwicklung und dem dazugehörigen Konzept ist u. a. das städtebauliche Ziel zur Förderung von zukunftsfähigen Wohnen unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung formuliert worden.
Es sollen „Alt-Siedlungen“ überplant werden, um Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nachnutzung zu schaffen. Das entspricht auch den Zielen der Regionalplanung für das Mittelzentrum Georgsmarienhütte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind alle, auch ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
Der Geltungsbereich soll aufgrund der exponierten Lage ausschließlich der Wohnnutzung dienen.
Weiter wird für den Änderungsbereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ nur durch Zuwegungen / Pflasterflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO, nicht jedoch durch Hauptbaukörper erfolgen darf. Hierbei wird die Überschreitung der zulässigen GRZ auf max. 50 % bis zu einer Höchstgrenze von 0,5 beschränkt. Hierdurch können im Rahmen einer Neubebauung Baukörper realisiert werden, die von der Geschossigkeit und der Gebäudekubatur in die vorhandene Baustruktur passen.
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.
Weiterhin wird die offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung der Baugrenzen definiert.
Die Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. BauNVO mit 10,0 m über gewachsenem Boden festgesetzt. Dieses entspricht der durchschnittlichen vorhandenen Bauhöhe im östlich angrenzenden Bereich. Als Bezugshöhenpunkt für das Reine Wohngebiet (WR) gilt die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, wobei mindestens 1 Punkt des fertigen Fußbodens auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen muss. Diese

Festsetzung ergibt sich aus aufgrund der Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes von bis zu 4,0 m.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Äbtissinnenstraße“ erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen auch des Landkreises Osnabrück anzuschließen. Die Müllgefäße sind am Tage der Abholung an die „Äbtissinnenstraße“ bereit zu stellen.

9. Naturschutz

Nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird im Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine naturräumlichen Besonderheiten wie z. B. besonders geschützte Biotope o. ä. vorhanden. Auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung ist hier nicht erforderlich.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist jedoch grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere oder andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

10. Altlasten

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 Wirkungspfades 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.
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. 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 Altablagerungen bekannt.

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

- Altablagerung Nr. 4590194013, 500 m südlich des Plangebietes

Auf dieser Fläche kamen, soweit bekannt, folgende Materialien zur Ablagerung:
- Altablagerung Nr. 4590194013, Bodenaushub, Bauschutt

Zu Altablagerung Nr. 459 019 40 **13**
Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Tal. Die Entwässerungsrichtung dieser Talstruktur erfolgt nach Süden zur Düte hin. Die Auffüllungsmächtigkeit wird in den gezielten Nachermittlungen der GKW mit max. 10 Metern benannt. Die Fläche ist vollständig abgedeckt und bewachsen.
Eine im Jahre 1988 auf der Fläche durchgeführte Bodenluftuntersuchung ergab keine Auffälligkeiten.
Bei Bauarbeiten für eine Löschwasserzisterne im südwestlichen Teil der Altablagerung wurden Bodenauffüllungen vermischt mit Inertmaterialien bis in 4 Metern Tiefe angetroffen. Die Schadstoffbelastung war kleiner als die Z2-Werte nach LAGA M 20 Boden. Die Ergebnisse sind in der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.6683.00 vom 04.04.2000 der Fa. Prüftechnik aufgeführt.
Im Jahre 2017 wurde die Fläche im Auftrag der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück durch die Fa. Denker eingehend untersucht. Das Gutachten wird derzeit erstellt. Hinweise auf Auffälligkeiten wurden bisher nicht mitgeteilt.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese Fläche über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist aufgrund der nach Süden vorgegebenen Entwässerungsrichtung, der vollständigen Abdeckung, der Entfernung von 500 Metern und des Höhenunterschiedes von 20 Metern nicht zu erwarten.

Neben diesen bereits in das Nds. Altlastenprogramm aufgenommenen Flächen befinden sich bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK) noch 10 Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

Fläche 1
220 m südwestlich des Plangebietes
Diese bis 1949 in der TK eingetragene Böschungskante wurde zur besseren Beackerung abgeflacht.

Fläche 2
330 m westlich des Plangebietes
Die bis 1949 in der TK eingetragene Böschungskante wurde zur besseren Beackerung abgeflacht. Eine Böschung ist auch heute noch vorhanden

Fläche 3
450 - 700 m südwestlich des Plangebietes
Hierbei handelt es sich um 6 linear angeordnete Gesteinsabbaue, von denen 2 in der TK von 1949 nicht mehr eingetragen sind. Die anderen 4 sind ab 1965 nicht mehr verzeichnet. Im Gelände sind diese Abbaue bis auf den westlichsten noch in ihren stark verfallenen Umrissen erkennbar. Die Grubenhöhe beträgt noch etwa 1 Meter, die Ränder sind jedoch sehr stark verwittert. In den Abbauen stehen Bäume, die etwa 60 Jahre alt sind. Lediglich der westlichste Abbau, der heute in einer Ackerfläche liegt, ist nicht mehr erkennbar. Ob er verfüllt oder nur eingeebnet wurde ist unklar. Die Entwässerung der Fläche erscheint aufgrund der Topographie zu dem südlich vorhandenen Talzug vorgegeben zu sein. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist unter diesen Gegebenheiten sowie der Entfernung von 700 Metern und der Trennung durch einen Höhenrücken und einen Talzug nicht zu erwarten.

Fläche 4
370 m südwestlich des Plangebietes
In diesem Bereich wurden aufgrund von Hinweisen, dass sich dort ein alter Sandsteinbruch befunden haben soll, im Vorfeld des Bebauungsplanes 221 im Jahre 1998 Untersuchungen durchgeführt.
Die Untersuchungsergebnisse sind in einer gutachterlichen Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren 221 dargestellt.
Da bei den Sondierungen festgestellt wurde, dass es sich um mehrere Kleinsteinbrüche gehandelt haben muss und es sich bei dem Verfüllungsmaterial um Boden und Abraum handelt, kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf umweltrelevante Ablagerungen gefunden wurden. Bei der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung der Fläche wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Fläche 5
330 m südöstlich des Plangebietes
Die nördliche Böschung ist seit 1949, die südliche seit 1965 nicht mehr in der TK verzeichnet. An ihrer Stelle ist eine Zaunsignatur eingetragen. Dieses lässt die Vermutung zu, dass auch zu diesem Zeitpunkt dort noch ein Höhenunterschied vorhanden war. Heute ist die Fläche mit einem Tennisplatz großflächig überbaut. Auf das Plangebiet hat die Fläche keinen Einfluss, da die Entwässerungsrichtung nach Osten, also vom Plangebiet weg, erfolgt und 20 Meter tiefer liegt als das Plangebiet.

Fläche 6
360 m südwestlich des Plangebietes
Bei dieser Fläche handelt es sich um eine bis 1949 in der TK eingetragene Aufhaldung. Bei dem Material dürfte es sich um Abraum der umliegenden kleinen Gesteinsabbaue (siehe Fläche 4) gehandelt haben. In den 50’er Jahren wurde der Bereich großflächig eingeebnet. Unter der Annahme, dass es sich um natürliches Material handeln wird, ist von keiner Beeinträchtigung des Plangebietes auszugehen. Topografisch werden beide Flächen durch eine 20 Meter tiefe Talstruktur voneinander getrennt.

Fläche 7
180 m südlich des Plangebietes
Die beiden Böschungskanten sind bis 1965 in der TK eingetragen und dann vermutlich im Zuge der Signaturänderung nur noch als Nutzungsgrenze eingetragen worden. Heute ist dieser Bereich mit Häusern überbaut.

Fläche 8
310 m südwestlich des Plangebietes
Die Fläche liegt an der westlichen Flanke eines Talzuges. Anfang der 70’er Jahre wurden hier von den umliegenden Häusern Grünabfälle in geringen Mengen abgekippt. Um dieses zu unterbinden wurde die Fläche vom Eigentümer großflächig mit Bodenaushub und Naturschotter aufgefüllt.
Aufgrund der geringen eingebrachten Mengen an Grünabfällen, der vorgegebenen Entwässerungsrichtung der Fläche in das östlich verlaufende Tal, des Höhenunterschiedes zwischen beiden Flächen von 20 Meter und der Trennung durch die Talstruktur ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch diese Verfüllung auszugehen.

Fläche 9
330 m südlich des Plangebietes
Diese Fläche wurde Anfang der 80’er Jahre mit Bodenaushub und Bauschutt unter Begleitung des Landkreises Osnabrück verfüllt. Im Jahre 2017 wurde diese Fläche durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück untersucht. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten Nr.224/010/0/16 der Fa. Denker vom 24.02.2017 aufgeführt. Die Untersuchungsergebnisse des vorgefundenen Bodenmaterials mit geringen Bauschuttbeimengungen zeigten keine Auffälligkeiten. Ein Teil der Fläche wurde zwischenzeitlich unter gutachterlicher Begleitung einer Wohnnutzung zugeführt.

Fläche 10
460 m südöstlich des Plangebietes
Ein Teil dieser Talstruktur wurde aufgrund der Signaturänderung nicht mehr in die TK von 1965 übernommen. 1978 ist ein weiterer Teil der Talstruktur nicht mehr verzeichnet, da dort eine Zuwegung zum Trinkwasserbrunnen von Kloster-Oesede hergestellt wurde.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese 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.

Bergbautätigkeiten
Unter dem Plangebiet und seinem Umfeld könnte in der Vergangenheit Bergbau umgegangen sein. Um genauere Erkenntnisse zu erhalten, ist das Oberbergamt Clausthal-Zellerfeld zu beteiligen.

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

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet wurden bisher nicht bekannt.

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

11. Bodenfunde

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gemeldet werden.

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

12. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Auf der Hohen Linde“ am 05.04.2017 beschlossen.
Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den Planentwurf sowie die Begründung beschlossen.
Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte,

S Bürgermeister

Altlastenplan zum Bebauungsplan Nr. 171 "Auf der Hohen Linde" - 2. Änderung

GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte
Oeseder Strasse 85
49124 Georgsmarienhütte

Anlageplan

Altlasten

Sachbearbeiter:	
Unterschrift:	
Zeichnung Nr.:	
Datum: 20.10.17	Maßstab: 1:5000