

**Landkreis Osnabrück
Bebauungsplan Nr. 274
„Theodor-Storm-Weg – Zweitbebauung“**



gemäß § 13a BauGB

Begründung

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Stadt Georgsmarienhütte Fachbereich IV Planungsabteilung

1.	Planungsanlass / Allgemeines	2
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.	Planungserfordernis / Standortbegründung	3
4.	Städtebauliche Planungsziele	3
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
7.	Erschließung	5
8.	Naturschutz / Umwelt	6
9.	Altlasten	6
10.	Bodenfunde	8
11.	Verfahren	9

1. Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oesede – Süd. Es erfasst Grundstücksflächen die bislang durch den ehemaligen 3-Freunde-Kindergarten genutzt wurden. Zwischenzeitlich wurde ein Neubau an anderer Stelle realisiert, so dass im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks nunmehr eine Überplanung mit dem Ziel einer Wohnnutzung beabsichtigt ist. Hierbei sollen auch im rückwärtigen Grundstücksbereich weitere Wohnungsbauvorhaben ermöglicht werden. Somit entspricht das Planvorhaben den Zielen der Stadt Georgsmarienhütte, das vorhandene Innenentwicklungspotential zu nutzen und somit den Vorgaben der Bodenschutzklausel des BauGB zu entsprechen.



Bestandsplan (Luftbild) ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte sind Teile des Plangebiets als „Fläche für den Gemeinbedarf / Kindergarten“ dargestellt; hier erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Einordnung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Gesamtbereich entlang des „Theodor-Strom-Weges“ ist als zusammenhängend bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu werten, wobei der innenliegende Bereich nicht bebaut ist. Aus diesem Grund ist hier eine Nachverdichtung durch Zweitbebauung auf Grundlage des zusammenhängend bebauten Ortsteils planungsrechtlich nicht zulässig.

3. Planungserfordernis / Standortbegründung

Die Stadt Georgsmarienhütte fördert die Möglichkeiten einer Verdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe durch die Schaffung von entsprechenden Planungsrechten. Dieses entspricht zum einem den Vorgaben des BauGB und zum anderem den Zielen die Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahr 2009.

Im Stadtentwicklungskonzept „Meine Stadt 2020, 2030,...“, das vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte verabschiedet wurde, sind u. a. folgende Zielsetzungen formuliert:

„Die Stadt wird zukunftsfähiges Wohnen fördern und dabei Abwägen zwischen Nachverdichtung und Neuausweisung von Baugebieten. Die gesamte Stadt soll als attraktiver Wohnstandort gesichert und die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung in der Stadt ausgeweitet werden. ...“

Ein Schwerpunkt der zukünftigen Wohnsiedlungsentwicklung nach dem Stadtentwicklungskonzept liegt auf der *„bedarfsgerechten Umnutzung von altem Wohnbestand“* sowie der *„Nachverdichtung und Nachnutzung von „Alt-Siedlungen“*.

Diesem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes wird mit der aktuellen Planung nachgekommen.

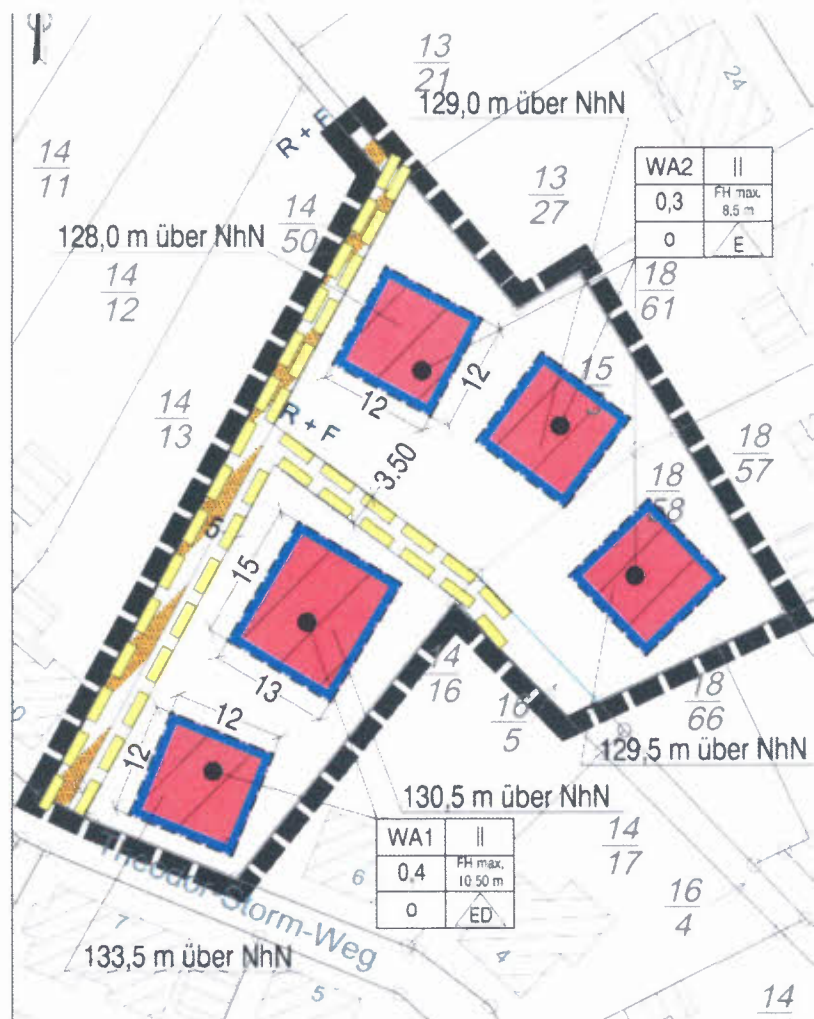
4. Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, in einer „Alt-Siedlung“ eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung in dem Stadtteil Oesede zu schaffen. Eine Nachverdichtung fördert das flächensparende Bauen.

Die Planung orientiert sich an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, ...

Der Bebauungsplan Nr. 274 „Theodor-Strom-Weg“ sieht eine behutsame und nachbarschaftsverträgliche bauliche Verdichtung vor. Hierbei soll die Gebäudehöhe der im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäude eine Höhenbeschränkung erfahren. Weiter erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Zahl von Wohneinheiten im Bereich der „Zweitbebauung“ auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, um hier die verbleibenden Ruhebereiche der angrenzenden Nachbargrundstücke nicht erheblich zu belasten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 274

ohne Maßstab

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Hinsichtlich der Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Regelungen getroffen.

WA1/WA2

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan unterscheidet in das WA 1 und das WA 2-Gebiet. Das WA 1-Gebiet umfasst den unmittelbar an den „Theodor-Strom-Weg“ anschließenden Bereich, der derzeit durch die Baumasse des Kindergartengebäudes vorgeprägt ist.

Die Grundstücke des WA 2-Gebietes befinden sich in dem Blockinnenbereich mit einer Erschließung über eine städtische Fläche, die für die weitere Erschließung der rückwärtigen Grundstücke vom potentiellen Investor entsprechend ertüchtigt und ausgebaut werden muss. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Georgsmarienhütte und dem Investor / Eigentümer getroffen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen in diesem Baugebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die Errichtung dieser flächenintensiven Nut-

zungen der planerischen Zielsetzung einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Im WA 2-Gebiet ist auch die zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die verbleibenden Ruhebereiche der angrenzenden Nachbargrundstücke nicht erheblich zu belasten.

Die als maximal zulässig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im WA1 und WA2 darf um 50% überschritten werden und beinhaltet entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO die Gesamtversiegelung des Grundstücks.

Eine darüber hinausgehende Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 0,6 ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die Versiegelung aus einer erforderlichen Zufahrt, die zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen dient, resultiert und diese Zufahrt mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt wird.

Im WA2 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig um eine Abstufung der Nutzungsintensität des innenliegenden Bereiches zum WA1 zu erzielen. Hierdurch wird auch eine Belastung der angrenzenden Erholungsflächen der Grundstücksnachbarn minimiert.

Ebenso wird im WA 2-Gebiet eine maximale Firsthöhe von 8,50 m gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, damit die entstehende Bebauung keine optische Dominanz gegenüber dem Bestand einnimmt.

6. Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Zugunsten einer größtmöglichen Versickerung des Oberflächenwassers sollen Versiegelungen von Zufahrten, Terrassen etc. durch entsprechende Materialauswahl bzw. Verlegeverfahren gering gehalten werden.

Die Gartenanteile der Grundstücksflächen können den Niederschlaganteil kleinräumiger Versiegelungsflächen aufnehmen.

Zur Regelung des gesamten Regenwasserabflusses wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 und 20 BauGB ist für Neubauvorhaben im Plangebiet das anfallende Dachflächenwasser zur Entzerrung der Abflussspitzenwerte und Entlastung des nachgeschalteten Vorfluters in dezentrale, auf dem Grundstück gelegene Regenwasser-Sammelanlagen zu leiten.

Diese Anlagen sind so auszuführen, dass der Regenwasserabfluss nicht mehr als 2,5 l/s je Hektar beträgt. Die Anlage ist entsprechend ATV 177 zu berechnen und nachzuweisen.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Fußweg, der im Rahmen des Betriebes des Kindergartens als Erschließungsstraße fungierte. Hierbei wird die Breite der Anlage auf 5 m erweitert, damit ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet wird. Die weitergehende innere Erschließung erfolgt über entsprechende Fahrrechte mit einer reduzierten Breite von 3,50 m. Die Befahrung durch größere Fahrzeuge und Notfallfahrzeuge ist somit sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Regenentwässerung und wird dem Vorfluter zugeleitet. Der Kanal ist aufgrund seiner Lage auf dem Baugrundstück entsprechend zu verlegen.

Auf die Regelungen zur grundstücksbezogenen Rückhaltung gem. § 6 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen auch des Landkreises Osnabrück anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Der Kanal ist hinsichtlich seiner Lage auf dem Baugrundstück an die Bauflächen anzupassen und ggf. zu verlegen.

Da eine Befahrung des Innenbereichs durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung nicht beabsichtigt ist, sind die Bewohner im WA2-Gebiet (Zweitbebauung) gehalten, ihre Abfallbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu bringen.

8. Naturschutz / Umwelt

Allgemein

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. 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 in dem besiedelten Raum (Wohn- und Mischgebietsbebauung) nicht erforderlich.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Nachverdichtung vorhandener Wohn- und Versorgungsstrukturen wird der Verbrauch von Boden minimiert und trägt so zum Klimaschutz bei.

9. 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 dargestellt.

Altablagerungen

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

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

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - Altablagerung Nr. 459019425, | 430 m nördlich des Plangebietes |
| - Altablagerung Nr. 459019444, | 350 m südöstlich des Plangebietes |
| - Altablagerung Nr. 459019470, | 450 m südlich des Plangebietes |

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

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Altablagerung Nr. 459019425, | Hütten- bzw. Stahlwerksabfälle, evtl. Gießereiabfälle |
| - Altablagerung Nr. 459019444, | Hausmüll, Grünabfall |
| - Altablagerung Nr. 459019470, | Hausmüll und Boden |

Zu Altablagerung 25

Die Fläche ist vom Plangebiet durch einen Bergrücken getrennt und liegt so an der Bergflanke, dass die Oberflächenentwässerung über das hier vorhandene Tal in Richtung Nordwesten erfolgen wird. Die Fläche ist vollständig abgedeckt bzw. bebaut. Aufgrund der Topographie, der zur Ablagerung gekommenen Stoffe und der Entfernung von 430 Metern ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes über die Emissionspfade Boden und Bodenluft auszugehen. In den gezielten Nachermittlungen im Auftrag des Landkreises Osnabrück ist für das Grundwasser eine Fließrichtung nach Nordosten, vom Plangebiet weg, aufgeführt. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes über den Emissionspfad Wasser ist daher nicht auszugehen.

Zu Altablagerung 44

Im Jahre 2008 erfolgte die ursächliche Sanierung der Fläche unter gutachterlicher Begleitung. Die Sanierung ist im Gutachten Nr. 11092.08 der Prüftechnik ZDL vom 02.10.2008 dokumentiert. Zwischenzeitlich ist die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen worden.

Zu Altablagerung 70

Auf dieser Fläche ist auf dem Luftbild von 1935 ein Sandabbau zu erkennen. In den topographischen Karten ist er nicht verzeichnet. Die Recherche hat ergeben, dass in die ehemalige Sandgrube Hausmüll in nur geringen Mengen verbracht worden sein soll. Die Grube wurde dann später mit Boden verfüllt. Vom Plangebiet ist die Fläche durch eine Talstruktur und einen Höhenrücken getrennt. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes über die Emissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist aufgrund der Entfernung und der Topografie nicht auszugehen.

Neben diesen bereits in das Nds. Altlastenprogramm aufgenommenen Flächen befinden sich bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK's) noch 5 Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

Fläche 1

160 m nordöstlich des Plangebietes

Diese in den alten TK's eingetragene Böschung ist nach 1963 im Zusammenhang mit der erfolgten Bebauung von der Karte verschwunden.

Fläche 2

50 m südöstlich durch das Plangebiet bis 70 m nordwestlich des Plangebietes

Diese in den alten TK's eingetragene Böschung ist nach und nach zwischen 1938 und 1963 im Zusammenhang mit der jeweils erfolgten Bebauung von der Karte verschwunden.

Fläche 3

140 m östlich des Plangebietes

Diese in den alten TK's eingetragene Böschung ist nach 1938 im Zuge der erfolgten Bebauung von der Karte verschwunden.

Fläche 4

300 m nordwestlich des Plangebietes

Die Böschungssignatur dieser Fläche ist 1982 nicht mehr in der TK eingetragen. Die Südböschung ist heute noch erkennbar, ebenso die Senkenstruktur selber. Auf dem Luftbild aus dem Jahre 1979 ist erkennbar, dass die an der Nordgrenze der Fläche verlaufende Zufahrt zum Gehöft im Zuge des Straßenbaus für das Baugebiet „Menkhausfeld“ in die neue Straßentrasse verlegt wurde und die Nordböschung für den Baustellenverkehr eingeebnet wurde. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Fläche wieder als Wiese hergestellt.

Fläche 5

Entwurf Februar 2018

230 m westlich des Plangebietes bis 800 m nördlich des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um den Talzug des Oeseder Baches zwischen „Waldwiese“ und „Windchenbrinkbach“

In diesem Bereich wurde die gesamte Talstruktur in den Jahren zwischen 1963 und 1981 verändert. Der Bachlauf wurde auf großen Strecken verrohrt, um die neue Nutzung als Freizeit- und Sportflächen zu ermöglichen. Straßen, Teichanlagen und ein Regenrückhaltebecken entstanden hier ebenfalls. Im Bereich der „Waldwiese“ erfolgte eine Veränderung durch die Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt mindestens 12 Meter höher als die Fläche 5 und die Entwässerung ist vom Plangebiet zur Fläche 5 hin vorgegeben.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese Flächen über die Pfade Wasser, Boden und Bodenluft ist somit nicht zu erwarten.

Altstandorte

Im Plangebiet selbst sind keine Altstandorte bekannt.

Im Umkreis von bis zu 500 Metern ist folgender Altstandort bekannt und in der Anlage dargestellt.

Altstandort 4590192215007

350 m nordöstlich des Plangebietes

Für diesen Standort wird von der Unteren Bodenschutzbehörde eine frühere Nutzung als chemische Reinigung und ein Betrieb der Klimatechnik benannt.

Die benannte Nutzung durch einen Betrieb der Klimatechnik lässt keine Gefährdung des Plangebietes erkennen, da die möglicherweise zum Einsatz gekommenen Kältemittel eher leichtflüchtig sind und ein Eindringen in den Untergrund nicht zu vermuten ist. Eine Konkretisierung ob eine potentiell mögliche Grundwassergefährdung vorliegen könnte, sollte im Rahmen einer gezielten Standortbewertung durch die zuständige Fachbehörde erfolgen.

Für die benannte Nutzung einer Chemischen Reinigung liegen keine Erkenntnisse über mögliche eingesetzte Kontaminationen verursachende Stoffe vor. Topographisch ist der Standort durch eine Kuppe vom Plangebiet getrennt.

Da die beschriebene Nutzung einer chemischen Reinigung innerhalb des Gebäudes erfolgt sein dürfte, wäre die Voraussetzung für eine mögliche Kontamination darin zu sehen, dass eine unsachgemäße Handhabung erfolgte und die bautechnischen Voraussetzungen mangelhaft wären.

Eine Konkretisierung dieser potentiell möglichen Grundwassergefährdung sollte im Rahmen einer gezielten Standortbewertung durch die zuständige Fachbehörde erfolgen.

Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diesen Altstandort über die Emissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist aufgrund der Entfernung und der Topographie nicht zu erwarten.

Rüstungsaltslasten, militärische Altlasten

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

Die aufgeführten Gutachten sind der Begründung nicht beigelegt. Sie können bei der Stadt Georgsmarienhütte, Umweltabteilung eingesehen werden. Beim Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde liegen die Gutachten ebenfalls vor.

10. 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.

11. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 15.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Theodor-Strom-Weg“ beschlossen.

Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

In seiner Sitzung am 24.06.2015 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der nunmehr aktuellen Planfassung geändert und dem Plankonzept zugestimmt.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 11.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 öffentlich aus.

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister