

**Bebauungsplan Nr. 173
„Sportanlage Holzhausen“ 1. Änderung
gemäß § 13a BauGB**

Begründung



zum Satzungsbeschluss

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	4
4. Planungserfordernis	4
5. Städtebauliche Planungsziele	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
7. Immissionsschutz	5
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Naturschutz	6
10. Altlasten	7
11. Bodenfunde	7
12. Verfahren	11

Anlage:

Altlastenplan

Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ (1. Änderung)

1. Planungsanlass / Allgemeines

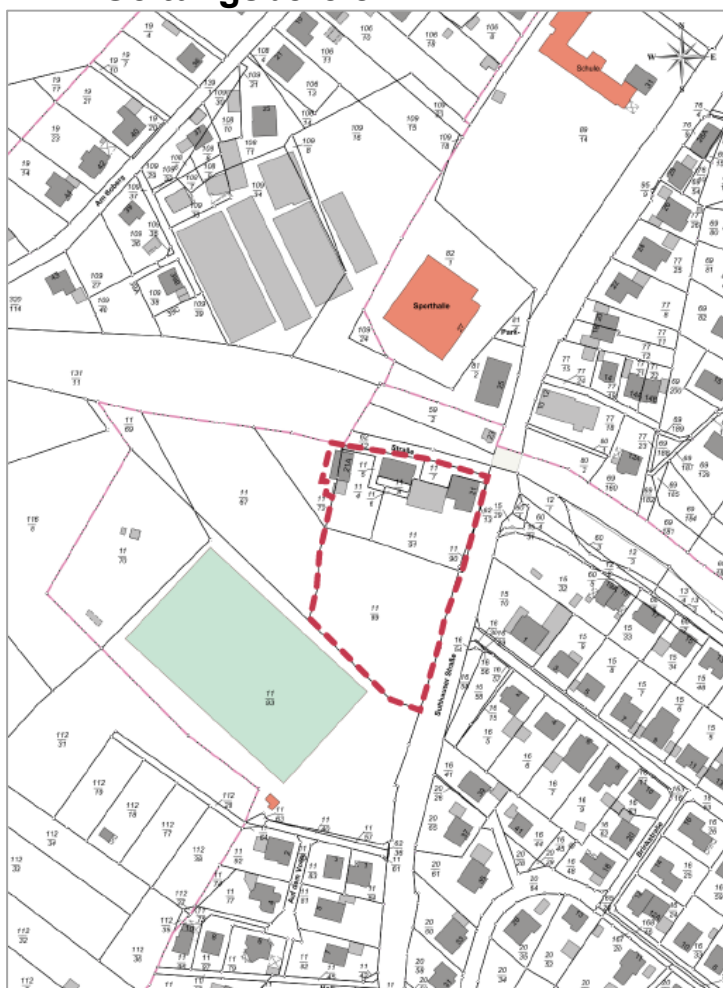
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ im Jahr 1984/1988 im Stadtteil Holzhausen wurden die Ziele Errichtung einer Sportanlage und Entwicklung von Wohnnutzung verfolgt. Auf Grund der damals vorhandenen Nutzungsstrukturen und der geplanten Sportanlage konnte das Wohnen nur in einem begrenzten Bereich umgesetzt werden. Der nördliche Bereich wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Intention des Bebauungsplanes lt. Begründung war für diesen Bereich die Bebauung mit einem Betrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört zu etablieren.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat der Eigentümer der Mischgebietsfläche den Wunsch geäußert, hier Wohnbebauung zu verwirklichen. Da in einem Mischgebiet die Nutzungsformen Wohnen und Gewerbe annähernd zu gleichen Teilen umzusetzen sind, kann die Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen in einem Mischgebiet nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte bereits am 13.02.2013 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ mit dem Ziel Wohnbebauung in diesem Bereich zu etablieren beschlossen.

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

2. Geltungsbereich



Das Plangebiet ist Teil der Holzhausen, Flur1, Flurstück 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/91, 11/89, 11/72 teilweise und 11/93 teilweise mit einer Gesamtfläche von ca. 7.862 m².

Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 173 – 1. 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 „gemischte Baufläche“ dargestellt.

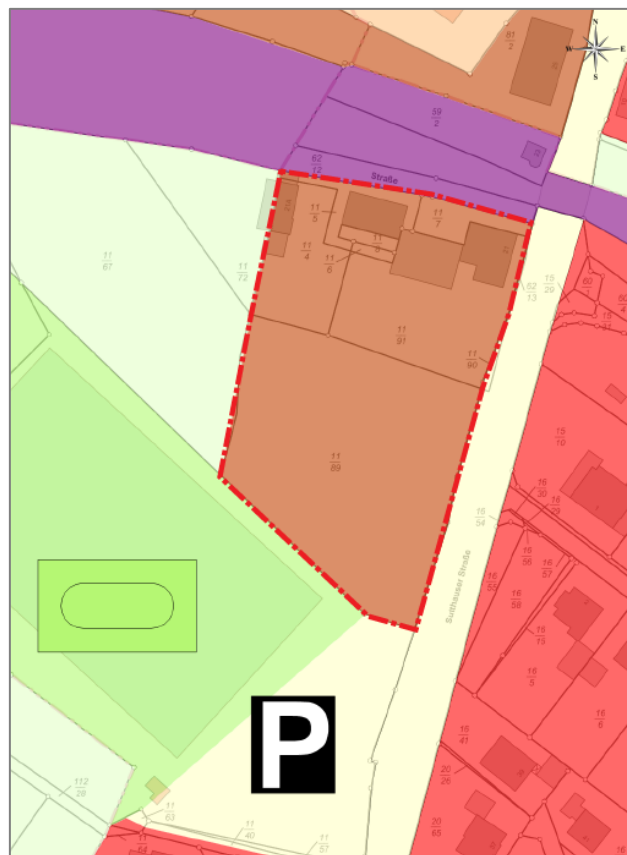


Abb. 2 derzeitiger Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung, bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ aus dem Jahr 1988. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Mischgebiet“ fest.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überplant.

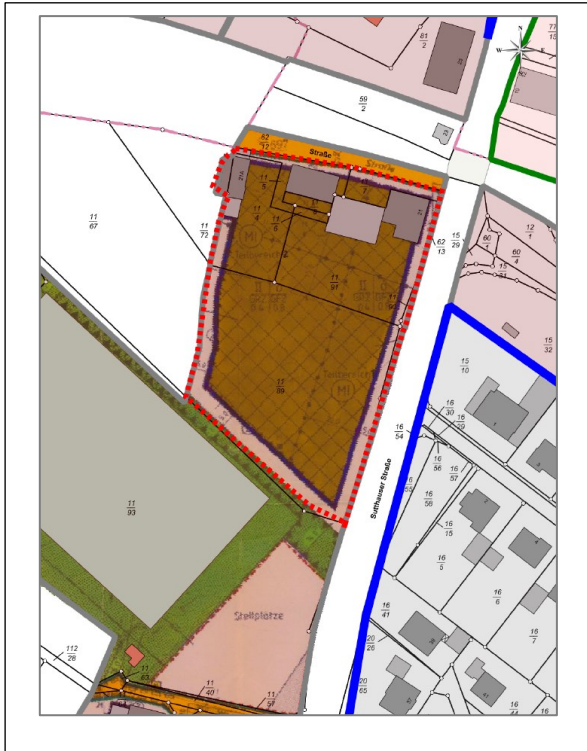


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 173

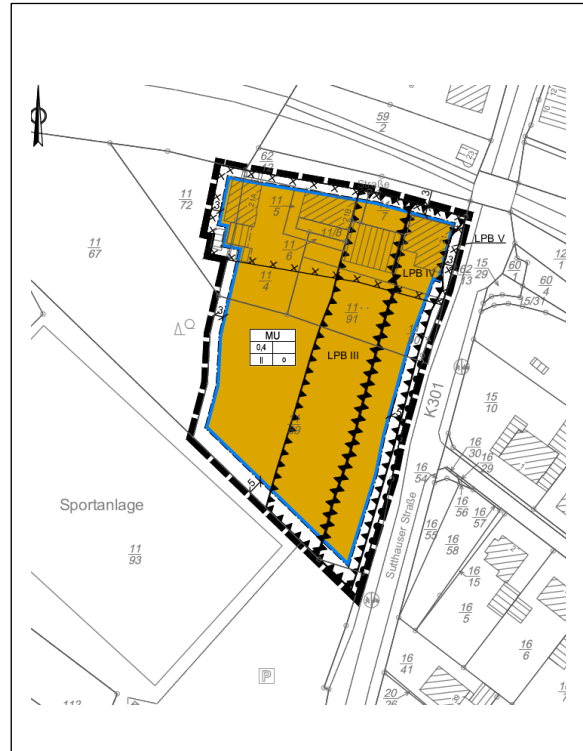


Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ – 1. Änderung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ (Ursprungsplanung) aus dem Jahr 1988 unwirksam.

4. Planungserfordernis

Die Stadt Georgsmarienhütte beabsichtigt bereits seit Jahren die Nachverdichtung im Bestand als städtebauliche Zielsetzung, insbesondere die Schaffung von Wohnraum; dieses Ziel soll durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

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

5. Städtebauliche Planungsziele

In dem vom Rat Anfang 2010 verabschiedeten Bericht zur Stadtentwicklung und dem dazu gehörigen 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.

Mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie "Urbanes Gebiet" wurde den Kommunen das Planen und Bauen in innerstädtischen Gebieten erleichtert. Die Baugebietskategorie unterstützt planerisch eine "nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege" und somit auch die städtebaulichen Planungsziele der Stadt Georgsmarienhütte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es sind alle, auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Weiter wird für den Änderungsbereich in Anlehnung des Ursprungsplans eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ nur durch Pflasterflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO, nicht jedoch durch Hauptbaukörper erfolgen darf. Eine Überschreitung der GRZ ist bis zu 50 vom Hundert zulässig, jedoch höchstens bis 0,6. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Die für die Erreichbarkeit der jeweiligen Baugrundstücke erforderlichen Zuwegung wird auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. 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 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit 11,50 m über dem Bezugshöhenpunkt (gemessen am Giebel unter First) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der zur Erschließung herzustellenden Verkehrsfläche (Endausbau) mit der verlängerten, senkrechte zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse). Eine Überschreitung von $\pm 0,50$ m ist bei einem Höhenunterschied von 2,00 m auf dem Baugrundstück zulässig. Dieses entspricht der Gebäudehöhe bei einer Zweigeschossigkeit im Ursprungsplan, die hier zugrunde gelegt wird. Diese Festsetzung ergibt sich aufgrund der Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes von bis zu 4,0 m.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ wurde eine schalltechnische Ausbreitungsberechnung für die Sportanlage und den nahegelegenen Verkehrsweg erstellt (siehe Anlage Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Sportanlagenlärm, RP Schalltechnik 2018).

Es erfolgte eine Prüfung, ob es auf der Änderungsfläche zu den unterschiedlichen Nutzungszeiten zu einer Überschreitung der Immissionshaltwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) kommt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Sportanlage sich nicht negativ auf das Plangebiet auswirkt, d.h. es kommt zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der 18.BImSchV.

Für den Verkehrslärm, der von der Sutthauser Straße (K 301) erzeugt wird, war zu prüfen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Sutthauser Straße zu rechnen ist.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche III bis V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen.

Außenwohnbereiche sollten dort nur im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung errichtet werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Sutthauser Straße“ und einer nördlich gelegenen Stichstraße erschlossen. **Die Erschließung der Grundstücksflächen darf aus Gründen der Sicherheit für Radfahrende nicht über die Sutthauser Straße erfolgen. Das Gelände weist ein starkes Längsgefälle auf, so dass die hangabwärtsfahrenden Radfahrer mit höherer Geschwindigkeit eventuelle Grundstückszufahrten queren würden. Das Gebiet ist durch eine Erschließungsstraße von der Sutthauser Straße zu erschließen. Die Grundstücksflächen dürfen nicht direkt von der Sutthauser Straße erschlossen werden. Aus diesem Grund wird entlang der Sutthauser Straße (Flurstück 11/89) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Ausnahme einer Erschließungsstraße von maximal 7,0 m Breite (siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.4) festgesetzt.**

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Zuwegung zu den jeweiligen Baugrundstücken ist rechtlich abzusichern.

9. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen auch des Landkreises Osnabrück anzuschließen.

10. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen

begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

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 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.

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 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. **459 021 4010** 230 m nordwestlich des Plangebietes

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

- Altablagerung Nr. **459 021 4010** Bodenaushub mit Anteilen von Bauschutt und Hausmüll

zu Altablagerung 459 021 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 ca. Mitte der 1960'er Jahre 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. Eine Beeinflussung des Plangebietes durch diese Fläche über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist vor diesem Hintergrund auszuschließen.

Neben dieser bereits in das Nds. Altlastenprogramm aufgenommenen Fläche befinden sich bei Auswertung der alten topographischen Karten (TK) noch 7 Flächen im Umkreis von 500 Metern um das Plangebiet, die eine Veränderung erfahren haben.

Fläche 1

330 m nordöstlich des Plangebietes

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

Fläche 2

120 m nordwestlich 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

80 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

30 m nördlich des Plangebietes

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

Fläche 5

20 m östlich 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

420 m südöstlich des Plangebietes

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

Fläche 7

420 m südöstlich des Plangebietes

An dieser Stelle soll sich ein Stolleneingang befunden haben, der im Laufe der Jahre nach und nach mit Bauschutt verfüllt wurde. Der Stollen soll sich in westlicher Richtung erstreckt haben. Angelegt worden sein soll der Stollen im Zuge des Silberbergbaues um ca. 1730. Dem Bergamt Meppen liegen hierzu keine Erkenntnisse vor; vor Ort ist kein Hinweis auf einen Stollen erkennbar. Zum Plangebiet ist ein Höhenunterschied von 10 Metern und eine zwischen beiden Flächen liegende Bergkuppe vorhanden.

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

Altstandorte

Im Plangebiet selbst sind 2 Altstandorte bekannt und im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet ist ein weiterer Altstandort bekannt. In der Anlage sind sie im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden jeweils nur die vier Endnummern der im Niedersächsischen Altlastenprogramm geführten Nummer im Plan verwendet. Diese ist im Text **fett** hervorgehoben.

Altstandort Nr. 459 019 015 5002

250 m nordöstlich des Plangebietes

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 Nr. 459 019 015 5004

innerhalb des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde ein Handel mit festen Brennstoffen, wie Kohle und Briketts in der Vergangenheit betrieben. Als Folgenutzung war in der Zeit von 1987 bis 2001 ein Handel mit Kraftfahrzeugen dort ansässig.

Altstandort Nr. 459 019 015 5005

innerhalb des Plangebietes

Für dieses Grundstück ist im Altstandortkataster ein Handel mit festen Brennstoffen, wie Kohle und Briketts sowie Mineralöl aufgeführt. Bei dem Handel mit Mineralöl kann es sich nur um Kleinmengen gehandelt haben, die für die damaligen Öfen benötigt wurden. Als Folgenutzung ist in der Zeit von 1978 bis 1980 eine Schlosserei und Schweißerei dort betrieben worden.

Zu den Altstandorten 5004 und 5005

Die für die beiden Altstandorte aufgeführten Nutzungen haben in der vorhandenen Gebäudesubstanz und den zugehörigen Hofflächen stattgefunden. Evtl. Kontaminationen aus der ehemaligen Nutzung sind daher in diesen Bereichen zu erwarten.

Die anstehenden schweren Lehmböden lassen eine Migration von Schadstoffen nur sehr langsam stattfinden, wie Sanierungsarbeiten an anderen Standorten im Stadtgebiet gezeigt haben. Aus diesem Grund ist nicht zu erwarten, dass sich Schadstoffe, sofern vorhanden, über den direkten Bereich der stattgefundenen Nutzung hinaus ausgebreitet haben (kleinräumige Kontaminationsnester). Die Topografie weist innerhalb des Plangebietes ein Gefälle von Südwest nach Nordost von 10 Metern auf. Die Entwässerungsrichtung ist dementsprechend in gleicher Weise zu erwarten. Erhöhte Bodenluftwerte sind bei den ausgeübten Nutzungen nicht zu erwarten.

Die Auswertung der Luftbilder bis in das Jahr 1935 zurück, zeigen südlich der jetzigen Gebäude nur Garten- und Ackernutzungen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche hinsichtlich der Auswirkungen durch die beiden Altstandorte unterteilen:

1. nördlicher Bereich, in einer Tiefe von ca. 30 Metern, mit vorhandener Gebäudesubstanz
2. südlicher Bereich, bisher unbebaut

zu 1. Solange die vorhandene Gebäudesubstanz im derzeitigen Rahmen genutzt wird, sind keine Maßnahmen hinsichtlich Altlasten erforderlich. Wird die Gebäudesubstanz abgerissen oder in eine Wohnnutzung überführt, ist vom Grundstückseigentümer der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die Fläche nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes für eine Wohnnutzung geeignet ist. Evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind auf Kosten des Grundstückseigentümers durchzuführen.

Zu 2. Es sind keine Auswirkungen durch die Altstandorte über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft zu erwarten. Die Fläche ist uneingeschränkt für eine Wohnnutzung geeignet.

Rüstungsaltlasten, militärische Altlasten

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

In der Planunterlage zum Bebauungsplan wird der nördliche Bereich in einer Tiefe von ca. 30 Metern, mit vorhandener Gebäudesubstanz gekennzeichnet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Überführung in eine Wohnnutzung ist durch den Grundstückseigentümer der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass die Fläche nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes für eine Wohnnutzung geeignet ist. Evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind auf Kosten des Grundstückseigentümers durchzuführen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Sportanlage Holzhausen“ am 13.02.2013 beschlossen. Das Verfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 den Planentwurf sowie die Begründung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2018 beteiligt

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat den Bebauungsplan mit Begründung amals Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister