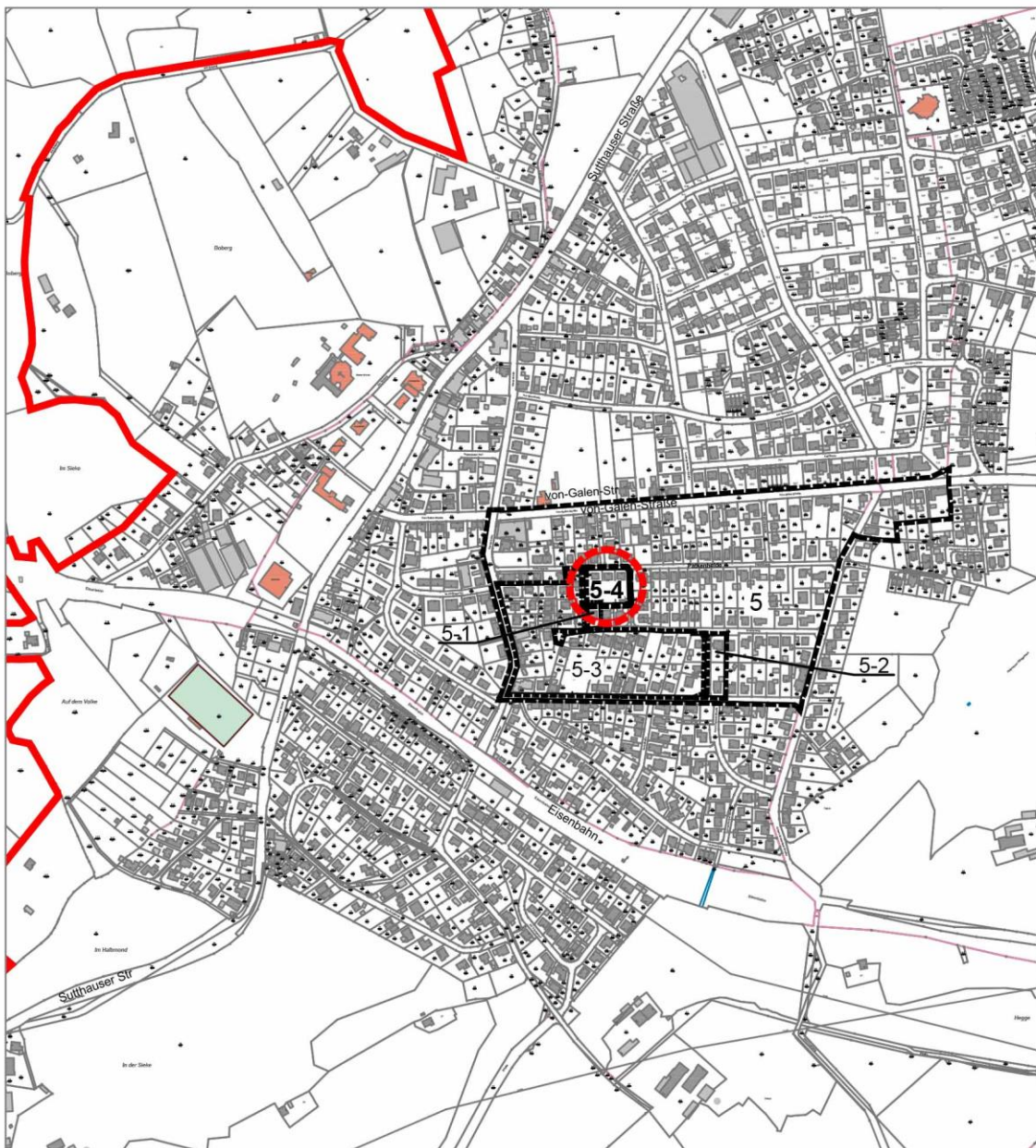


**Bebauungsplan Nr. 5 (Holzhausen)
"Flur 6" - 4. Änderung**

**gemäß § 13a BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

- Begründung -



Übersichtsplan M 1: 10.000

Stadtteil Holzhausen

Inhalt

1	Anlass und gewähltes Verfahren.....	3
2	Geltungsbereich.....	4
3	Planerische und sonstige Vorgaben.....	4
4	Rahmenbedingungen – Zustand des Plangebiets.....	5
5	Städtebauliches Konzept – Ziel und Zweck der Planung.....	6
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung und deren Auswirkungen.....	7
7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.....	9
8	Erschließung und archäologische Hinweise	10
9	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte.....	12
10	Kosten.....	12
11	Bodenordnung	18

1 Anlass und gewähltes Verfahren

im Jahre 1966 wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Flur 6“ durch die damals selbständige Gemeinde Holzhausen aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt größtenteils allgemeine Wohngebiete (WA) und im westlichen Teil ein kleines Mischgebiet (MI) fest. In den Folgejahren ist das Gebiet erschlossen und fast ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Auch im Bereich des Mischgebietes wurden Wohngebäude errichtet, nach Aufgabe der Nutzung dieser Flächen als Gärtnerei.

Insbesondere im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Flur 6“ bestehen recht große Grundstücksflächen, die grundsätzlich für eine städtebaulich wünschenswerte Verdichtung geeignet sind. Hierzu bestehen jedoch aktuell keine ausreichenden Baurechte, da der Bebauungsplan sehr restriktive Regelungen trifft, wie beispielsweise eng gefasste Baufenster, die Festsetzung von Baulinien sowie maximal ein Vollgeschoss bzw. im südlichen und westlichen Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit. Hinzu kommen Vorschriften der Satzung zum Bebauungsplan „Flur 6“ aus dem Jahre 1966 zur Stellung der Hauptgebäude sowie maximale Sockelhöhen von nicht mehr als 60 cm.

Weiterhin setzt der bestehende Bebauungsplan in Teilbereichen, die sich als Wohngebiet entwickelt haben, als Art der baulichen Nutzung noch immer ein Mischgebiet fest.

Um im Zuge der Nachverdichtung die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke für den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Flur 6“ zu verbessern, ist im Nachgang zur bereits rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Flur 6“ diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich. In diesem Zusammenhang soll die Satzung zum Bebauungsplan „Flur 6“ vom 7.7.1966 für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung aufgehoben und durch bauleitplanerische Festsetzungen ersetzt werden, da insbesondere deren Regelung zur Gebäudestellung aus Gründen des Siedlungsbildes nicht erforderlich sind und den Einsatz von Solarenergie und Fotovoltaik behindern.

Im Rahmen dieser Planänderung soll auch das Mischgebiet durch die Festsetzung der dort tatsächlich vorliegenden Nutzungsart ersetzt werden.

Dieser Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Plan 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 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Der Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a (2) 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.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“ liegt im Stadtteil Holzhausen und umfasst die bebauten Grundstücksflächen Patkenheide 16, 18 und 20.

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

Von der 4. Änderung sind Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“ vom 7.7.1966 betroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 4. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen und Bauvorschriften der Satzung außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“, 4. Änderung ersetzt.

3 Planerische und sonstige Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück (RROP)

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

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

¹ Aus RROP 2004 Landkreis Osnabrück

3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die überörtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Der LRP des Landkreises Osnabrück wurde 1992 erarbeitet. Er trifft für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung keine Aussagen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte (FNP)

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

3.4 Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte (LP)

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

4 Rahmenbedingungen – Zustand des Plangebiets

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

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

Die Bebauung im Plangebiet wird durch Wohnhäuser mit geneigten Dächern geprägt. An die Kreuzstraße und Bruchstraße anschließend ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausgeführt, in den übrigen Bereichen eingeschossig. Überwiegend herrscht Einzelhausbebauung vor, im Bereich des Ginsterwegs besteht daneben auch Doppelhausbebauung.

Die unbebauten Grundstücksflächen stellen sich überwiegend als Hausgärten dar, die entsprechend den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer gestaltet sind und genutzt werden. In den Zier- und Nutzgärten sind die für derartige Siedlungsbereiche typischen Gehölze heimischer und exotischer Sorten vorzufinden.

Schützenswerte Biotop sind nicht vorhanden. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden. Aufgrund der Gebietsstruktur kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden.

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

Im Zuge der demografischen Entwicklung verändern sich die Anforderungen und das Nachfrageverhalten nach Wohnraum. Auch in den Stadtteilen von Georgsmarienhütte werden Wohnungen und Wohngebiete in zentraler Lage immer beliebter. Die Möglichkeit, auf kurzem Wege die notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erreichen zu können, ist inzwischen für alle Bevölkerungsgruppen ein wichtiges Kriterium für die Wohnortentscheidung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind die rückwärtigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besonders gut zur baulichen Nachverdichtung geeignet. Im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung ergibt sich deshalb ein Planungserfordernis, um eine Aufwertung des Bestands zu erreichen und Bauland in zentraler Lage des Stadtteils Holzhausen bereit zu stellen.

5 Städtebauliches Konzept – Ziel und Zweck der Planung

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“ soll der u. a. aus der demografischen Entwicklung resultierenden Nachfragesituation nach Wohngrundstücken ein Angebot gegenübergestellt und die bauliche Innenentwicklung im Stadtteil Holzhausen gefördert und erleichtert werden. Hierbei geht es insbesondere um folgendes:

- Die Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen mit selbständigen Wohngebäuden zu ermöglichen.
- Die Erweiterung bestehender Gebäude durch Anbau bzw. Aufstockung und Umbaumaßnahmen im Bestand zu erleichtern.
- Baulückenbebauung zu fördern.

Für die Grundstücke im Plangebiet sollen Festsetzungen getroffen werden, die einen größeren individuellen Spielraum bei der Gebäudegestaltung ermöglichen. Dies ist insbesondere notwendig, weil viele Häuser bereits älteren Baujahres sind, so dass Umbau- bzw. energetischer Sanierungsbedarf vorliegt. Planungsziel ist es, durch entsprechende Festsetzungen einen Rahmen zu setzen, der die Maßstäblichkeit im Gebiet gewährleistet, gleichzeitig aber die Bandbreite der möglichen Architekturformen und Wohnungstypen erweitert. Hierdurch soll die Wohnfunktion gestärkt und die Attraktivität der Bestandimmobilien, insbesondere für kaufinteressierte Familien, erhöht werden.

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

- Förderung der Wohnfunktion im Stadtteils Holzhausen,
- Innerörtliche Verdichtung, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenwirken,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtteil,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen und bei der Sanierung des Bestands grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen deshalb bestehende Festsetzungen aufgehoben werden, die klimaschützende Maßnahmen einschränken oder verhindern können. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Fotovoltaik,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

6 Festsetzungen zur baulichen Nutzung und deren Auswirkungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieser Bebauungsplanänderung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Ziele und Zwecke. Dabei stellt der Bebauungsplan eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Nutzungsstruktur sowie der Umgebungsbebauung wird im Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Flur 6“ ein *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 sollen in diesem Baugebiet *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die Errichtung dieser flächenintensiven Nutzungen der planerischen Zielsetzung einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des *allgemeinen Wohngebiets (WA)* gilt weiterhin die Grundflächenzahl von 0,4. Diese ermöglicht eine flächensparende Bauweise und stellt gleichzeitig sicher, dass zwischen den Baukörpern ausreichende Freiräume verbleiben, so dass weiterhin der Charakter einer aufgelockerten Bebauung im Änderungsbereich vorliegen wird. 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 entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen erfordert oftmals längere Grundstückszufahrten. Um die städtebaulich gewünschte Bebauung in zweiter Reihe zu unterstützen, wird eine weitergehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 ermöglicht, wenn die zusätzlich versiegelte Grundfläche aus einer Zufahrt resultiert, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist und wenn diese Zufahrt mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert 0,5 oder besser) befestigt wird.

Um den Eigentümern und Bauwilligen einen größeren individuellen Gestaltungsspielraum einzuräumen, wird die zwingende Eingeschossigkeit aufgehoben und im Bereich der Bebauungsplanänderung durch maximal zwei Vollgeschosse ersetzt.

Damit sichergestellt wird, dass die somit ermöglichte zweigeschossige Bebauung in der Höhenentwicklung nicht über die aktuelle Bauhöhe in der Umgebung hinausragt, gilt zur Wahrung des Ortsbilds eine *Firsthöhenbegrenzung von maximal 8,5 m*. Neben den üblichen eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern werden hier auch moderne Baukörper mit zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern ermöglicht.

Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

Sofern bereits bestehende Gebäude eine größere Höhe aufweisen, kann ausnahmsweise bei Sanierungsmaßnahmen, die nicht den Gebäudeabriss bedingen, auch für Anbauten die aktuell vorhandene größer Gebäudehöhe zugelassen werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Die unverändert festgesetzte offene Bauweise ermöglicht das Errichten von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleiner Hausgruppen. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Die bisher festgesetzten *Baulinien* entfallen. Stattdessen werden Baugrenzen festgesetzt, diese umgrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Zusammenlegung mehrerer Grundstücksflächen zu einem Gesamtgrundstück ist möglich und würde bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig sein, so dass Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Grundsätzlich besteht das Ziel einer Verdichtung im Bestand, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Siedlungsentwicklung möglichst zu reduzieren. Allerdings darf die Bestandsverdichtung nicht dazu führen, dass das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigt wird.

Daher wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 WE pro Gebäude beschränkt. Der Charakter einer Ein-, bzw. Zweifamilienhausbebauung bleibt somit erhalten.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Der Gehölzbestand im Plangebiet wird aus hausgartentypischen Laub- und Nadelgehölzen sowie einigen Obstbäumen gebildet. Der relativ wenig ausgeprägte Großbaumbestand sollte möglichst erhalten bleiben. Bäume sind grundsätzlich als Lebensraum für Vögel und andere Baumbewohner von Bedeutung. Insbesondere im Siedlungsraum haben Bäume eine positive Wirkung für das Kleinklima. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei der Beseitigung von Laub- und Obstbäumen, die einen Stammumfang von über 40 cm in 1 m Stammhöhe aufweisen, je beseitigten Baum eine Ersatzpflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen ist. Die nachfolgende Gehölzliste enthält eine Artenauswahl für die Ersatzpflanzungen, daneben sind aber auch andere standortgerechte Arten erlaubt:

Große Bäume (> 15 m):		Kleinkronige Bäume (< 10 m):	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Acer ginnala	Feuerahorn
Castanea sativa	Eßkastanie	Acer rufinerve	Streifenahorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Crataegus laevigata	Rotdorn “Pauls Scarlet“
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Obstbäume als Hochstamm	
		Zieräpfel und – kirschen als Hochstamm	
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):			
Corylus colurna	Baumhasel		
Juglans regia	Walnuß		
Liquidamber styraciflua	Amberbaum		
Sorbus domestica	Speierling		
Sorbus aria	Mehlbeere		

8 Erschließung und archäologische Hinweise

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt durch die bestehenden Straßen. Das verkehrliche Erschließungssystem bleibt unverändert. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen können private Zufahrten angelegt werden, diese müssen den Anforderungen der Durchführungsverordnung zur NBauO (DVNBauO) an die Zuwegung und die Anordnungen der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück der entsprechen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

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

Löschwasserversorgung wird durch die Löschwasserzisterne an der Straße „Am Boberg“ gewährleistet. Die Entfernung beträgt ca. 450 m.

Träger der Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Georgsmarienhütte GmbH.

Das Baugebiet wird an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

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

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

Die Stadtwerke Georgsmarienhütte weisen auf folgendes hin:

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

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

8.4 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.

9 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

9.1 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 beiden Endnummern der im Niedersächsischen Altlastenprogramm geführten Nummer im Plan verwendet. Diese ist im Text **fett** hervorgehoben.

9.2 Altablagerung

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. 45901940**54** 420 m östlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 45901940**55** 430 m südöstlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 45901940**56** 420 m südlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 45901940**74** 470 m nordöstlich des Plangebietes

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

- Altablagerung Nr. 45901940**54** Grünabfälle, Bodenaushub und Bauschutt
- Altablagerung Nr. 45901940**55** Bodenaushub
- Altablagerung Nr. 45901940**56** Bodenaushub, Bauschutt
- Altablagerung Nr. 45901940**74** Inertmaterialien

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

Im Zuge der Planungen für den Bebauungsplan 208 wurden diese ehemaligen Rötttekuhlen 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 420 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. 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.

Zu Altablagerung Nr. 459 019 40 74

Diese Fläche wurde Anfang der 2000-Jahre unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück ursächlich saniert. Lediglich in Randbereichen sind geringe Mengen verblieben. Im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde wird die Fläche daher als „Objekt, gesichert“ geführt.

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

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 01

450 m östlich 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 02

380 m südöstlich des Plangebietes

Diese Fläche wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 280 untersucht. Die Fläche wurde zwischen 1 bis 2 Meter aufgefüllt. Die Untersuchungsergebnisse haben ergeben, dass die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsart „Wohnen“ aufgeführten Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch deutlich eingehalten werden. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser werden bei den ermittelten Werten ebenfalls die Prüfwerte eingehalten. Die Fläche ist zwischenzeitlich bebaut worden.

Fläche 03

470 m südlich des Plangebietes

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

Fläche 04

310 m südwestlich des Plangebietes

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

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

Fläche 05

470 m östlich des Plangebietes

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

Fläche 06

200 m nordwestlich des Plangebietes

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

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

9.3 Altstandorte

Im Plangebiet selbst sind keine Altstandorte bekannt.

Im Umkreis von bis zu 500 Metern um das Plangebiet sind folgende Altstandorte bekannt und in der Anlage 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

130 m östlich des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1990 bis 2000 ein Handel mit 2-Rädern betrieben. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft lässt sich aufgrund dieser Nutzung nicht erkennen.

Altstandort Nr. 459 019 015 5004

470 m östlich 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

420 m östlich 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 Ölöfen 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).

Für das Plangebiet sind keine Auswirkungen durch diese beiden Altstandorte über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft zu erwarten.

Altstandort Nr. 459.019 015 5007

390 m nordwestlich des Plangebietes

Auf diesem Grundstück wurde in der Zeit von 1987 bis 2001 eine Bau- und Möbeltischlerei betrieben.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch diesen Altstandort über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft ist aufgrund der Entfernung, der erfolgten Nutzung sowie der nach Norden, vom Plangebiet weg, vorgegebenen Entwässerungsrichtung der Fläche, nicht erkennbar.

9.4 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 Umwelt, eingesehen werden.

10 Kosten

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans „Flur 6“ setzt keine neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsanlagen i. S. d. BauGB fest, so dass der Stadt Georgsmarienhütte neben den Kosten der Bauleitplanung keine weiteren Kosten entstehen.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Georgsmarienhütte,

Bürgermeisterin