



Stadt Georgsmarienhütte

**Satzung
über die Einbeziehung eines
Außenbereichsgrundstücks in den
Bebauungszusammenhang
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch
im Stadtteil Kloster Oesede**

Ergänzungssatzung Franzhöhe

A B S C H R I F T

Satzungstext und Begründung

**Stadt Georgsmarienhütte – Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Ergänzungssatzung Franzhöhe**



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am 22.06.2016 folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

§ 1 Abgrenzung

Der im beigefügten Lageplan abgegrenzte Bereich wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil „Franzhöhe“ festgelegt.
Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sowie in den in § 3 dieser Satzung enthaltenen Regelungen.

§ 3 Ergänzende Regelungen

Für den Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Als Gebietsart wird gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen Wohngebäude nur als Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Georgsmarienhütte, 09.08.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Hinweise

Eingriffsreglung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch vorliegende Planung wird eine Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen der Bauantragstellung zu bilanzieren und auszugleichen ist. Auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Etwa 25 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Tagesöffnung des Antoniusstollens Kloster Oesede.

Auf die damit verbundenen Risiken wird hingewiesen.

Der Stollen liegt südlich der Planflächen und verläuft unter einem Winkel von 47° schräg nach unten in südlicher Richtung; geht also nicht unter die Planflächen.

Ökologische Belange

Zur Warmwasserbereitung und zur Einsparung fossiler Energieträger, verbunden mit einer Minderung der CO₂– Ausstoßes wird der Einsatz von Sonnenkollektoren (Solarthermie) bzw. Photovoltaikanlagen ausdrücklich empfohlen.

Fassaden von Hauptbaukörpern, Nebenanlagen und Garagen sollten aus stadtklimatischen Gründen dauerhaft begrünt werden. Die Herrichtung von so genannten „Gründächern“ bei flachgeneigten Gebäudebedachungen wird ebenfalls empfohlen.

Grundwasserentnahme

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

Gefährdungsabschätzung / Altablagerungen

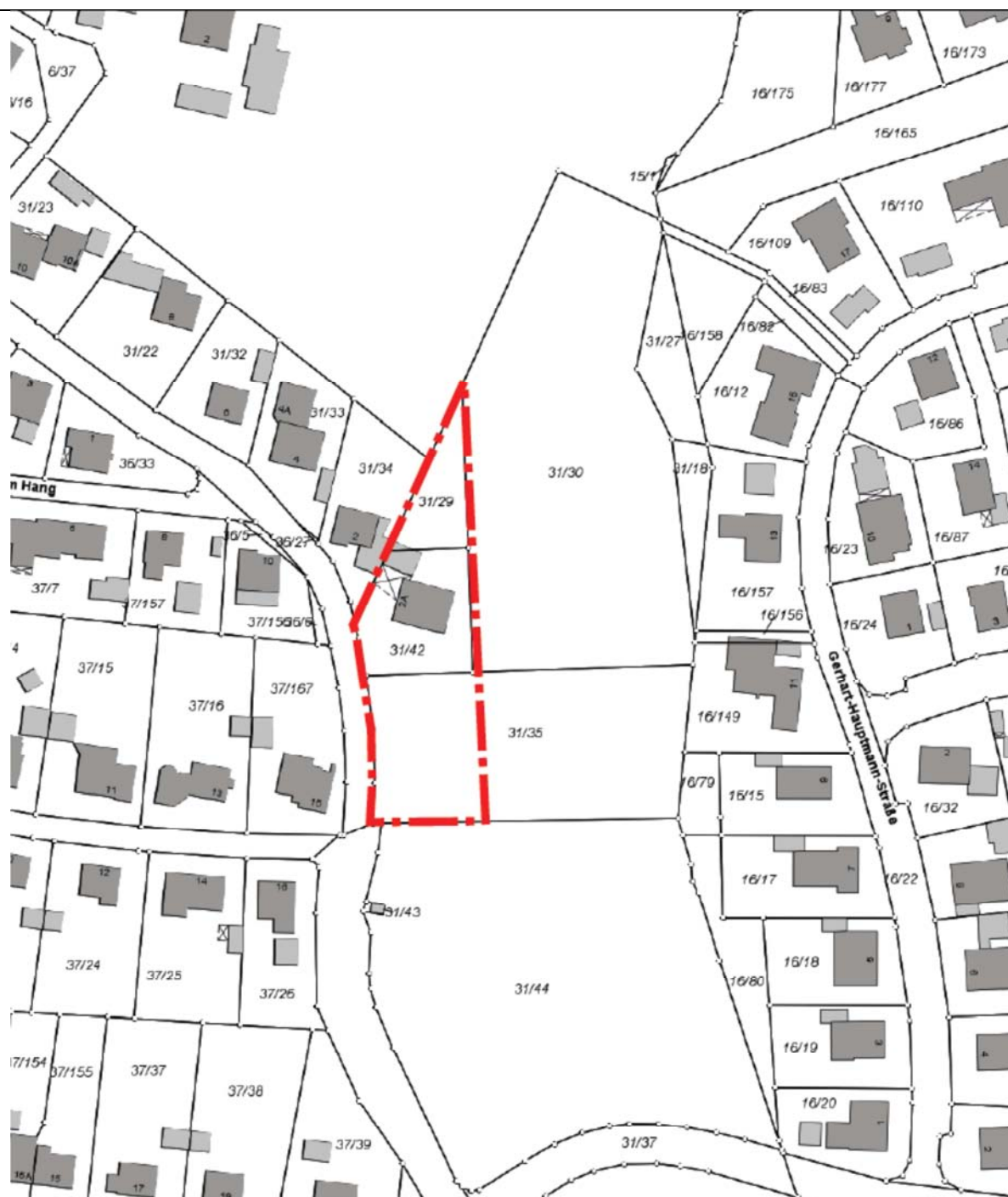
Die Bodenauffüllung auf dem Flurstück 31/35, Flur 2, Gemarkung Kloster Oesede hat eine mäßig erhöhte Belastung mit PAK. Andere Schadstoffe sind nicht in umweltrelevant erhöhten Konzentrationen nachgewiesen.

Erdarbeiten in der Auffüllung auf dem Flurstück 31/35 sind wegen deren festgestellter PAK-Belastung als „Arbeiten im kontaminierten Bereich“ einzustufen und grundsätzlich gutachtlich zu begleiten. Bodenaushub ist abfallrechtlich zu bewerten. Falls er nicht verwertet werden kann, ist er ordnungsgemäß zu beseitigen.

Grundsätzlich kann auf der Auffüllung ein sensiblere Nutzung als die bestehende angesiedelt werden (z.B. Wohnnutzung), wenn die Oberfläche der Auffüllung zuvor in geeigneter Weise so gesichert worden ist, so dass der Boden- und der Wasserpfad zwischen der Belasteten Auffüllung und der angestrebten neuen Nutzung dauerhaft versperrt ist.

**Stadt Georgsmarienhütte – Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Ergänzungssatzung Franzhöhe**

**GEORGS
MARIEN
HUETTE**



ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Franzhöhe“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Franzhöhe wurde am 09.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Franzhöhe“ wurde ausgearbeitet von:

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Planungsabteilung/Fr

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 09.03.2015.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.01.2015 dem Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 09.03.2015 über die Planung informiert, gleichzeitig wurde eine Frist bis zum 13.04.2015 für die Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat die Einbeziehungssatzung „Franzhöhe“ nach Prüfung der vorgetragenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Franzhöhe“ ist gem. § 10 BauGB am 30.07.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. 14 bekannt gemacht worden.
Damit ist diese Satzung am 30.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Georgsmarienhütte, 09.08.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Franzhöhe“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Georgsmarienhütte,

S

Bürgermeister

Begründung

Geltungsbereich:

Der Satzungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB umfasst die Flächen der Flurstücke 31/29, 31/42 und 31/35 (Teilfläche von ca. 1 200 m²) der Flur 2, Gemarkung Kloster Oesede.

Die Plangebietsabgrenzung ist dem dieser Begründung beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Georgsmarienhütte teilweise als „Grünfläche“ (Parkanlage/Bolzplatz/Kinderspielplatz) dargestellt.

Die angrenzenden Bereiche sind durch eine Altbebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ der ehemaligen Gemeinde Kloster Oesede aus Jahr 1967 geprägt.

Der Bereich insgesamt ist gekennzeichnet durch eine bereits seit Jahrzehnten vorhandene Bebauung beiderseits der Straße „Franzhöhe“.

Städtebauliche Situation und Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Kloster Oesede im Bereich der Bebauung „Franzhöhe“.

Nördlich erstreckt sich eine weitergehende Bebauung, die im Nordosten von „Grünflächen“ (Parkanlage/Bolzplatz/Kinderspielplatz) begrenzt wird.

Direkt angrenzend liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ bzw. der zusammenhängend bebaute Ortsteil „Ottoschacht“. Dieser Siedlungsbereich ist städtebaulich-planerisch als „Zusammenhängend bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB definiert.

Im Süden grenzt der Hauptspielplatz des Stadtteils Kloster Oesede sowie die Sportanlage „Im Tiefen Siek“ sowie die „Waldbühne Kloster Oesede“ an.

Die Bebauung entstand weitestgehend in den 50ziger und 60ziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts und weist heute noch in weiten Teilen die typische Siedlungsbauweise (kompakter Baukörper, Steildach mit 45° bis 55° Dachneigung auf).

Erschlossen wird der Gesamtbereich durch die Straßen „Franzhöhe/Im Tiefen Siek“, die im Süden auf die L 95 (Glückaufstraße) führt. Von diesen Straßen zweigen weitere Erschließungsstraßen in die bebauten Bereiche ab.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dieser „Ergänzungssatzung“ nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sollen Grundstücksflächen in den zusammenhängend bebaute Ortsteil „Ottoschacht“ einbezogen werden, die unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ angrenzen.

Hierbei werden Flächen in den Satzungsbereich einbezogen, die im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt ist.

Hierbei wird insgesamt eine Fläche von ca. 2 500 m² in den Satzungsbereich einbezogen, welche nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Allerdings wird derzeit bereits eine Fläche von 1 300 m² als Hausgrundstück mit Bebauung genutzt, so dass durch die Ergänzungssatzung eine Fläche von ca. 1 200 m² erfasst wird. Insgesamt stellt sich die Fläche als private Grundstücksfläche mit einer entsprechenden privaten Grundstücksnutzung dar.

Durch diese Einbeziehung der „Grünfläche“ werden die Grundzüge der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht berührt, so dass die beabsichtigte Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist; hierzu wird auf die Kommentierung zum BauGB verwiesen.

Weiter ist die Aufstellung dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet bzw. im Bereich des bestehenden zusammenhängend bebauten Ortsteils „Otto-schacht“ sowie der angrenzenden Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Franzhöhe“ vereinbar, denn als ein vereinfachtes Normsetzungsverfahren hat sie die Aufgabe, eine sich bereits tatsächlich abzeichnende Entwicklung aufzunehmen.

Der Gesetzgeber hat somit den Kommunen die Möglichkeit gegeben, durch eine vereinfachte Normsetzung eine behutsame Fortentwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation durchzuführen.

Dieses ist mit der vorliegenden Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Franzhöhe“ vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Satzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücksflächen geschaffen werden.

Hierbei ist vorgesehen, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen, ansonsten soll sich die Zulässigkeit der Gebäude nach der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung richten.

Somit wird deutlich, dass ausschließlich Vorhaben zulässig sein werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen.

Daher beschränkt sich diese Begründung auch ausschließlich auf die Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans.

Beeinträchtigung von Schutzgütern

§ 34 Abs. 5 BauGB führt unter Nr. 3 auf, dass Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Schutzgüter sind definiert als „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Bundesnaturschutzgesetzes“.

Durch die beabsichtigte Normsetzung und durch die damit planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Schutzgüter offenkundig nicht beeinträchtigt.

Inhalt dieser Satzung

Mit dieser Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung geschaffen.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem tatsächlichen Gebietscharakter des bestehenden Bereiches nach § 34 BauGB.

**Stadt Georgsmarienhütte – Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Ergänzungssatzung Franzhöhe**



In diesem Bereich sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen, da innerhalb des relativ kleinteiligen Satzungsbereiches keine anderen Nutzungen erforderlich sind.

Weiter wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohngebäude lediglich 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Diese Festsetzung lässt sich gleichfalls aus der vorhandenen Siedlungsstruktur ableiten, die durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Satzungsgebiet orientieren sich hinsichtlich der Lage auf den jeweiligen Grundstücken an die vorhandene Straßenrandbebauung der Straße „Franzhöhe“.

Auf eine separate Festsetzung wird verzichtet, da dieser durch die Umgebungsbebauung, in die sich der Baukörper einfügen muss, vorgegeben ist.

Hierdurch wird die bestehende Baustruktur entlang der Straße „Franzhöhe“ eingehalten.

Durch die Standortwahl bzw. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang wird dem Vermeidungsgrundsatz hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Verbrauch von Boden Rechnung getragen.

Der gewählte Bereich grenzt unmittelbar an einen bereits überplanten Bereich an, so dass eine Zersplitterung der freien Landschaft nicht zu befürchten ist.

Die Überplanung von im Wesentlichen intensiv genutzten Flächen führt zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft ist festzustellen, dass im Umfeld des Plangebietes keine Landwirtschaft betrieben wird.

Gewerbliche Immissionen treten im Bereich der Satzung nicht auf.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

Für den Fall, dass archäologisch bedeutsame Bodenfunde im Plangebiet getätigt werden, sind diese gem. Nds. Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde - Landkreis Osnabrück – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer.

Altlasten

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist nicht von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auszugehen, wenn aus Vorsorgegründen eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet in den Hinweisen zum Planverfahren ausgeschlossen wird und der Empfehlung einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung zu einzelnen unten aufgeführten Flächen zur Schaffung der Planungssicherheit in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde gefolgt wird.

Die im Nachfolgenden einzeln aufgeführten Flächen sind in der Anlage im Maßstab 1: 5 500 dargestellt.

Altablagerungen

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

- Altablagerung Nr. 459019403, 100 m südöstlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459019413, südlich an das Plangebiet angrenzend
- Altablagerung Nr. 459019414, 410 m westlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459019451, 350 m südwestlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459019452, 230 m östlich des Plangebietes
- Altablagerung Nr. 459019468, 470 m südwestlich des Plangebietes

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

- | | |
|------------------------------|---|
| Altablagerung Nr. 459019403, | Hausmüll, Bauschutt, Bergbauabraum und Aschen/Schlacken der Kohleverbrennung |
| Altablagerung Nr. 459019413, | Bodenaushub, Bauschutt |
| Altablagerung Nr. 459019414, | Hausmüll, Bodenaushub, Grünabfall und Boden |
| Altablagerung Nr. 459019451, | Bergbauabraum und Aschen/Schlacken der Kohleverbrennung, Bauschutt, Grünabfälle |
| Altablagerung Nr. 459019452, | Bergbauabraum und Aschen/Schlacken der Kohleverbrennung |
| Altablagerung Nr. 459019468, | Bodenaushub, Bauschutt |

Zu Altablagerung 03

Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Tal, und befindet sich mehr als 100 Meter südöstlich des Plangebietes. Die Entwässerungsrichtung dieser Talstruktur erfolgt nach Süden zur Düte hin. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes über den Emissionspfad Wasser ist daher auszuschließen.

Aufgrund der genannten Entfernung und der vorhandenen Oberflächenabdeckung der Fläche, des Höhenunterschiedes von mehr als 15 Metern und der Auffüllmächtigkeit von 2 Metern ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes über die Emissionspfade Boden und Bodenluft durch diese Fläche auszugehen.

Zu Altablagerung 13

Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Tal und grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Die Entwässerungsrichtung dieser Talstruktur erfolgt nach Süden zur Düte hin. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes über den Emissionspfad Wasser ist daher vermutlich auszuschließen.

Bei Bauarbeiten für eine Löschwasserzisterne im südwestlichen Teil der Altablagerung wurden Bodenauffüllungen mit Inertmaterialien vermischt bis in 4 Metern Tiefe angetroffen. Die Schadstoffbelastung war kleiner als die Z2-Werte nach LAGA M20. Die Ergebnisse sind in der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.6683.00 vom 04.04.2000 der Fa. Prüftechnik dargestellt.

Eine im Jahre 1988 durchgeführte Bodengasuntersuchung ergab keine Auffälligkeiten.

Diese Untersuchungsergebnisse legen zusammen mit der vorhandenen Oberflächenabdeckung nahe, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes über die Emissionspfade Boden und Bodenluft durch diese Fläche nicht wahrscheinlich ist.

Um eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auszuschließen, wird jedoch aus Vorsorgegründen eine Entnahme und/oder Freilegung von Grundwasser im Plangebiet in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um allerdings die Planungssicherheit zu schaffen, ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung empfehlenswert. Der Umfang ist mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Zu Altablagerung 14

Diese mit Hausmüll, Bodenaushub, Grünabfall und Boden als „wilde Müllkippe“ im Zeitraum der 1950'er bis 1970'er Jahre verfüllte Fläche, die oberflächlich mit etwa 3 Metern Boden abgedeckt und seit 1981 teilweise mit einem Wohnhaus überbaut ist, befindet sich an der Ostflanke eines Kerbtals. Dieses Tal stellt auch die natürliche Entwässerungsrichtung für die Fläche dar. Aufgrund der Entfernung von mehr als 400 Metern, der Ablagerung an der Bergflanke, der Abdeckung der Fläche und der nach Süden, vom Plangebiet weg, vorgegebenen Entwässerungsrichtung, ist keine Beeinträchtigung des Gebietes über die Emissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft zu erwarten.

Zu den Altablagerungen 51 und 52

Die Altablagerungen 51 und 52 lassen aufgrund ihrer jeweiligen Entfernung und der topographischen Lage zum Plangebiet keinen Einfluss über die Emissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft auf das Plangebiet erkennen.

Zu Altablagerung 68

Diese Fläche wurde im Zusammenhang mit dem B-Plan 142 gutachterlich untersucht. Unter Beteiligung des Landkreises Osnabrück konnte eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe realisiert werden. Eine Beeinflussung des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

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

Fläche 1

240 m nördlich des Plangebietes

Diese bis 1949 in der TK eingetragene Böschungskante wurde zur besseren Beackerung abgeflacht.

Fläche 2

420 m nordwestlich des Plangebietes

Die bis 1949 in der TK eingetragene Böschungskante wurde zur besseren Beackerung abgeflacht. Eine Böschung ist auch heute noch vorhanden

Fläche 3

310 m nordwestlich des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um 6 linear angeordnete Gesteinsabbau, 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 nicht zu erwarten.

Fläche 4

200 m nordwestlich 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

450 m westlich des Plangebietes

Der Bereich soll in den 70'er Jahren mit Bodenaushub und Bauschutt verfüllt worden sein. Aufgrund dieser zur Ablagerung gekommenen Inertmaterialien und dem auf der Fläche vorhandenen Bewuchs ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Plangebietes über die Emissionspfade Boden und Bodenluft zu rechnen.

Da durch die Topographie des sich anschließenden Kerbtales die Entwässerungsrichtung der Fläche nach Süden vorgegeben ist, sind zum Emissionspfad Wasser die gleichen Aussagen zu machen, wie sie bereits zu Altablagerung 14 beschrieben wurden. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Beeinträchtigung des Plangebietes ebenfalls als nicht gegeben anzusehen.

Fläche 6

60 m nordwestlich 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 Gesteinsabbau (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.

Um allerdings die Planungssicherheit zu schaffen, ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung empfehlenswert. Der Umfang ist mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Fläche 7

200 m nordöstlich des Plangebiet

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

50 m nördlich des Plangebietes

Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des nördlich und westlich des Plangebietes verlaufenden Tales. 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 und der vorgegebenen Entwässerungsrichtung der Fläche in das östlich des Plangebietes verlaufende Tal, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch diese Verfüllung auszugehen.

Um allerdings die Planungssicherheit zu schaffen, ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung empfehlenswert. Der Umfang ist mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Fläche 9

östlich an das Plangebiet anschließend, evtl. innerhalb des Plangebietes

Diese Fläche wurde Anfang der 80'er Jahre mit Bodenaushub und Bauschutt unter Begleitung des Landkreises Osnabrück verfüllt. Eine Abgrenzung der Fläche gegenüber dem Plangebiet ist bisher nicht erfolgt. Um eine Sicherheit für die geplante Wohnnutzung zu erreichen, ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der Umfang ist mit dem Landkreis Osnabrück, Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Fläche 10

350 m östlich 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.

Altstandorte

Im Umkreis von bis zu 500 Metern ist 1 Altstandort bekannt.

Altstandort Nr. 459 019 225 5 004

400 m südwestlich des Plangebietes

Auf dieser Fläche befand sich eine Betriebstankstelle, die zwischen 1955 und 1992 betrieben wurde. Eine Beeinflussung des Plangebietes ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten.

Bergbautätigkeiten

Unter dem Planungsbereich und seinem Umfeld könnte in der Vergangenheit Bergbau umgegangen sein. Um genauere Erkenntnisse zu erhalten, ist das Bergamt Meppen zu beteiligen.

Rüstungsaltslasten, militärische Altlasten

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

Erschließung

Das Satzungsgebiet wird durch die Straßen „Franzhöhe/Im Tiefen Siek“ erschlossen. Diese Straße ist bereits ausgebaut und in der Lage die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Der Anschluss an SW-Kanal und RW-Kanal ist möglich, ebenso an die Trinkwasserversorgung.

Der Hausmüll wird über Müllabfuhr des Landkreises einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Ergänzungssatzung für den Bereich „Franzhöhe“ gefasst.

Dieser Beschluss wurde am 09.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

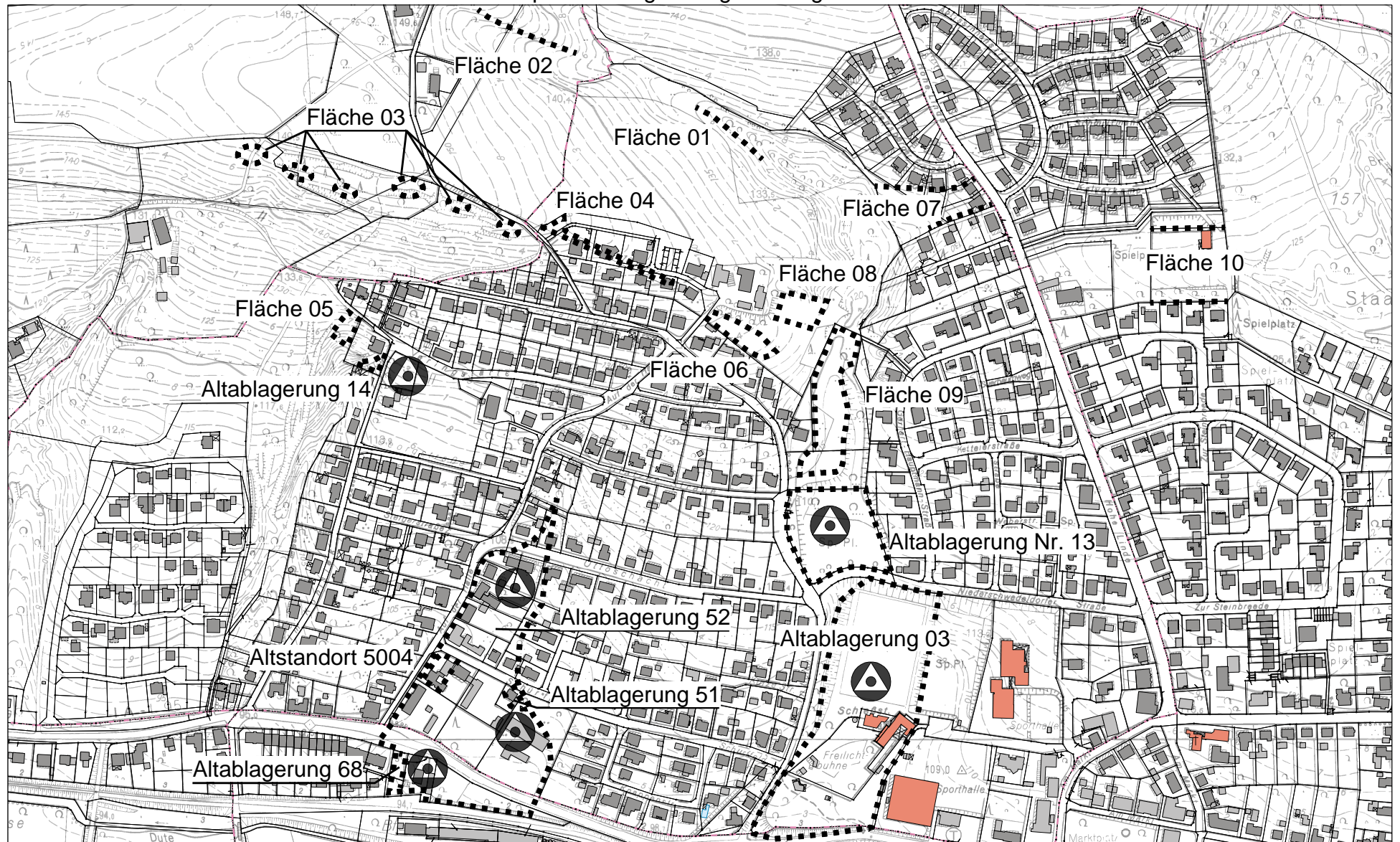
Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat am 22.06.2016 der „Ergänzungssatzung Franzhöhe“ (Kloster Oesede) als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Das Bauleitverfahren wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Georgsmarienhütte, 13.07.2016

S

gez. Pohlmann
Bürgermeister

Altlastenplan zur Ergänzungssatzung Franzhöhe"



**GEORGS
MARIEN
HÜTTE**

Stadt Georgsmarienhütte
Oeseder Strasse 85
49124 Georgsmarienhütte

Anlageplan

Altlasten

Sachbearbeiter:	
Unterschrift:	
Zeichnung Nr.:	
Datum: 05.03.15	Maßstab: 1:5500