



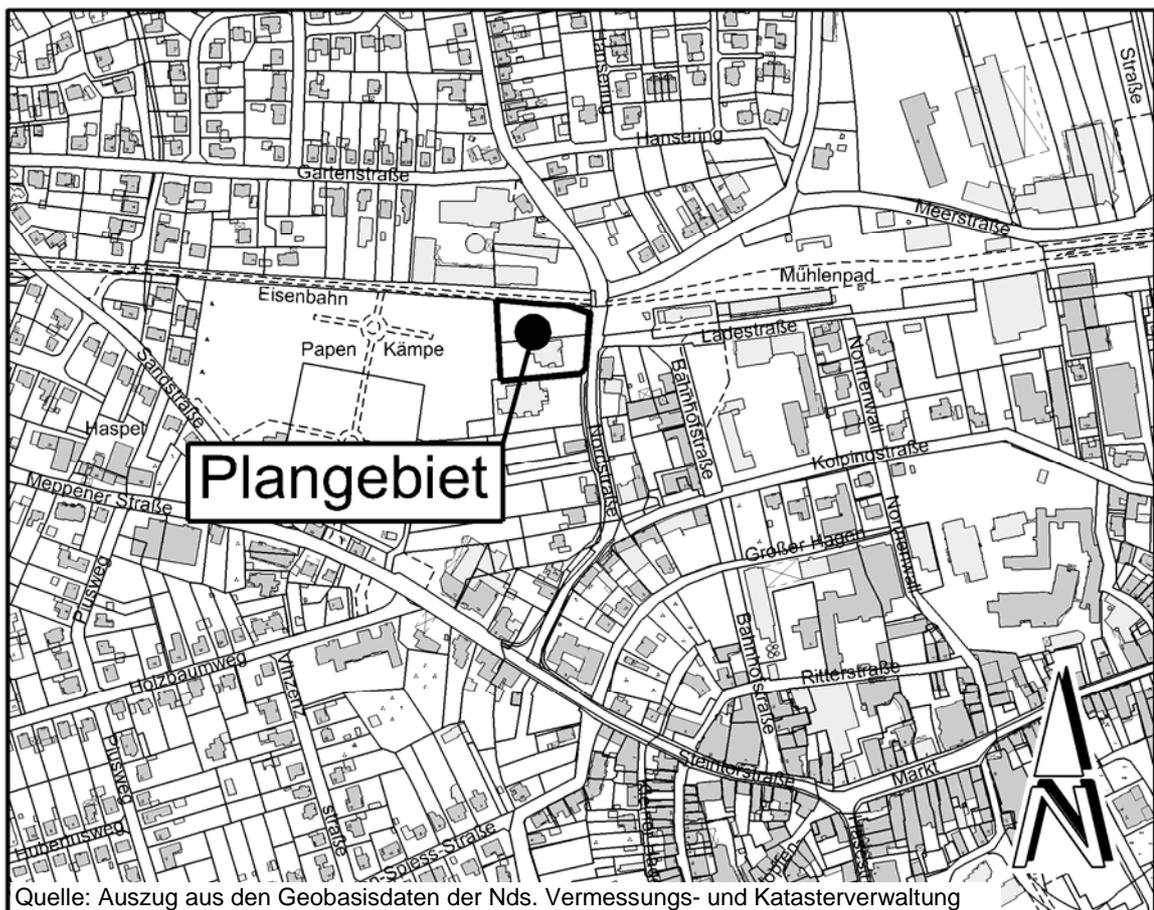
Begründung zum Bebauungsplan

„Nordstraße“

2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION - SCHIENENVERKEHR	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
5.1 ERSCHLIEßUNG	12
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	12
6 HINWEISE	13
7 VERFAHREN	14
ANLAGE	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nordstraße,“ befindet sich im Stadtzentrum von Haselünne. Es liegt westlich angrenzend zur Nordstraße und direkt südlich der Trasse der Meppen-Haselünner Eisenbahn.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan, rechtskräftig seit dem 21.02.1974, setzt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ein Mischgebiet mit der Möglichkeit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1.1).

Im Plangebiet war zum damaligen Zeitpunkt ein Busunternehmen ansässig. Der Bauteppich wurde daher entsprechend dem Bedarf des Betriebes auf die im östlichen Bereich vorhandene Bebauung und im Übrigen auf den südlichen Bereich des Plangebietes beschränkt. Dadurch ergaben sich im nördlichen

Teilbereich größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von ca. 25-30 m Tiefe.

Das Busunternehmen hat seinen Betrieb eingestellt. Die Stadt hat die Fläche übernommen, den ehemaligen Gebäudebestand beseitigt und im südlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Kindertagesstätte (Kita) errichtet, welche eine südlich angrenzend entstandene Kinderkrippe ergänzt.

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes soll nun ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Konkret ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Fläche für eine Nachverdichtung sinnvoll. Eine Bebauung der Fläche soll nach Auffassung der Stadt daher ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Für den Bereich der südlich gelegenen Kinderkrippe, und damit auch für den südlichen Rand des vorliegenden Plangebietes, wurde der ursprüngliche Bebauungsplan bereits geändert bzw. erweitert (s. Anlage 1.2). In diesem Zuge wurde für den Bereich auch die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße“ in Kraft getretene, eigenständige Satzung zur Baugestaltung aufgehoben. Die darin getroffenen Festsetzungen, insbesondere die in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen, sind nicht mehr zeitgemäß. Sie sollen mit der Planänderung daher auch für das vorliegende Plangebiet aufgehoben werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.160 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet festgesetzten Bereich, in dem durch Ausweitung des Bauteppichs ein ausreichender Rahmen für eine ergänzende Bebauung geschaffen werden soll. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Haselünne fast vollständig von Bebauung umgeben und teilweise selbst bereits bebaut.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 2.500 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Mischgebiet dar. Der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit im Wesentlichen entsprochen.

Ein Teilbereich im Westen ist, wie auch weitere westlich gelegene Flächen, als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Tatsächlich endet der Friedhof jedoch unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Durch die unverändert vorgesehene Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Abweichung zwischen dem dargestellten Friedhofsstandort und dem Mischgebietsbereich entlang der Nordstraße werden somit als vernachlässigbar angesehen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlagen 1.1 und 1.2)

Das Plangebiet wurde bislang, bis auf den südlichen Randbereich, vollständig gewerblich genutzt und war mit einer Gewerbehalle und dem Verwaltungsgebäude eines Busunternehmens bebaut. Die Freiflächen waren zum großen Teil als Zufahrtsbereich und Hoffläche versiegelt.

Die Gebäude und Anlagen des Unternehmens sind abgerissen und der südliche Bereich bereits mit dem Gebäude einer Kindertagesstätte bebaut.

Auf der südlich angrenzenden Fläche befindet sich eine Kinderkrippe. Die daran südlich und südwestlich angrenzenden, unbebauten Flächen sind Teil eines Gärtnereibetriebes. Im Übrigen schließt sich südlich und östlich, beidseitig der Nordstraße, eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzungen an. Die Flächen beidseitig der Nordstraße sind ebenfalls Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher für die Flächen, wie auch für das Plangebiet, ein Mischgebiet festsetzt.

Im Norden wird das Gebiet von der Bahnstrecke Meppen-Essen (Oldb.) begrenzt. Nördlich der Trasse ist angrenzend zum Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanes „Westlich der Bödikerstraße“, rechtskräftig seit dem 30.12.2014, ein allgemeines Wohngebiet realisiert worden.

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Friedhofsgelände.

2.5 Immissionssituation

Schienenverkehr

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke Meppen--Essen (Oldb.). Die Strecke wird nur noch für gelegentlichen Gütertransport bzw. für Museumseisenbahnfahrten genutzt. Geplante Veränderungen des Verkehrsaufkommens, wie z.B. die Wiedereinführung des Personenverkehrs, sind nicht vorgesehen bzw. bekannt. Durch die Bahnlinie sind daher unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Altlasten (Anlage 2)

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet ehemals durch ein Busunternehmen genutzt. Das Betriebsgelände ist daher im Altlastenkataster des Landkreises Emsland mit der Anlagennr. 454 019 5 010 0011 geführt.

Aus diesem Grund wurden bereits im Rahmen der Planungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte für den südlichen Teilbereich orientierende Untersuchungen zur Ermittlung möglicher Schadstoffbelastungen durchgeführt und eine Gefährdungsanalyse hinsichtlich der geplanten Nutzung erstellt (Auszüge, s. Anlage 2). Die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben eine relevante Schadstoffanreicherung im Boden lediglich im Bereich eines Leichtflüssigkeitsabscheiders vor dem Hallengebäude des ehemaligen

Busunternehmens. Zudem wurden geringfügige Schadstoffanreicherungen in dem humosen Oberboden aus dem Bereich des Wohngebäudes vorgefunden.

Die Schadstoffgehalte lagen jedoch bei allen untersuchten Bodenproben unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Ein Einbau des humosen Oberbodens auf dem südlich angrenzenden Flurstück, auf dem eine Kinderkrippe realisiert wurde, wurde als unproblematisch eingestuft, sollte jedoch aus Vorsorgegründen nicht in Bereichen erfolgen, in denen Kinder einen direkten Kontakt zum Boden haben (z.B. Spielplatz) oder die zum Anbau von Pflanzen bzw. Früchten zum Verzehr verwendet werden sollen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze).

Im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der Bushalle wurde eine MKW-Belastung des Bodens im unteren Maßnahmenschwellenwert (LAWA 1994) festgestellt. Wenngleich eine relevante Grundwassergefährdung, aufgrund des im Untergrund anstehenden Geschiebelehms nicht erwartet wurde, wurde dieser Schaden durch die vollständige Entnahme des belasteten Bodens saniert, sodass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden konnte.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet, einschließlich der angrenzenden Flächen beidseitig der Nordstraße, bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Lage des Gebietes im Stadtzentrum von Haselünne und der zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen Nutzung.

Die Zielsetzung der Stadt hat sich nicht geändert. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bleibt daher unverändert bestehen. Die im südlichen Bereich bereits realisierte öffentliche Einrichtung (Kindertagesstätte) ist in einem Mischgebiet allgemein zulässig und fügt sich somit in den gesetzten Rahmen ein.

Die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan wurden auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1968 getroffen. Der südliche Randbereich des Plangebietes wurde bereits mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes auf die BauNVO 1990 übergeleitet. Durch die vorliegende Planung ergibt sich somit im Plangebiet ebenfalls eine Änderung des Nutzungskatalogs, da nach der BauNVO 1968 ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden konnten. Für die im Plangebiet bereits vorhandene Nutzung (Kindertagesstätte) ergeben sich aus der Überleitung auf die BauNVO 1990 keine negativen Auswirkungen.

Darüber hinaus waren nach der BauNVO 1968 kleinere Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet bisher allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3, soweit sie nicht wegen ihrer Zweck-

bestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt von Haselünne und soll auch zukünftig gemischte Nutzungen, wie Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, aufnehmen. Sie wird im südlichen Bereich mit der Kindertagesstätte bereits entsprechend genutzt. Die städtebaulich bedeutsame Stärkung der Ortszentrumsfunktion soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Aus diesen Gründen und aufgrund der im Gebiet und umliegend vorhandenen sensiblen Nutzungen (Friedhof, Kindertagesstätte und Kinderkrippe) sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Diese werden im Plangebiet daher ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan „Nordstraße“ wurde für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit der nach der damals gültigen BauNVO 1968 für das Gebiet höchstzulässige Wert festgesetzt.

Mit der BauNVO 1990 wurde die höchstzulässige GRZ für ein Mischgebiet auf 0,6 erhöht. Für den südlichen Rand und die südlich angrenzende Fläche wurde dieser Wert mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes bereits festgesetzt, um in diesem zentral gelegenen Gebiet eine möglichst optimale Grundstücksnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wird der Wert von 0,6 auch für das vorliegende Plangebiet festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 21.02.1974 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1968 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Aufgrund der bisherigen, gewerblichen Nutzung (Busunternehmen) waren die Flächen bereits zu einem großen Teil versiegelt.

Mit der Planänderung greift die BauNVO 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse/Bauhöhe

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wurde im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dieser Rahmen war für die Kindertagesstätte ausreichend.

Mit den im nördlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäusern sind jedoch Gebäude mit drei Vollgeschossen und flachgeneigten Dachflächen vorgesehen. Aus diesem Grund wird die zulässige Geschosszahl auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß erhöht. Das oberste Vollgeschoss soll jedoch als teilweise zurückgesetztes Staffelgeschoss realisiert werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei einer möglichen dreigeschossigen Bebauung, entsprechend dem Bedarf, auf 1,2 begrenzt.

Zudem wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Nordstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, ebenfalls entsprechend dem Bedarf, begrenzt.

Durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit konkret bestimmt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise, wie bisher, nicht eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Die vorhandene und ergänzend geplante Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bauteppich im Plangebiet war bislang auf den südlichen Teilbereich und im östlichen Bereich objektbezogen auf die vorhandene Bebauung beschränkt. Dieser war für die Kindertagesstätte ausreichend.

Der nördliche Teilbereich ist jedoch bislang in einer Tiefe von ca. 25-30 m als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Um die ergänzend geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Bauteppich mit der vorliegenden Planung daher insbesondere nach Norden ausgeweitet und mit einem Abstand von 3 m zur westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt. Auch entlang der Nordstraße wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 3 m für ausreichend erachtet, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden im nicht überbaubaren Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze bleiben dagegen generell zulässig.

Im Süden schließen die Baugrenzen an den dort mit der 1. Erweiterung ausgewiesenen Bauteppich an.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße“ wurden für die Baugebiete örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sollten. Die örtlichen Bauvorschriften wurden zeitgleich mit dem Bebauungsplan, jedoch im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung gefasst.

Danach sind die Außenwände der Gebäude in Verblendbauweise oder in Natur- und Kunststeinplattenverkleidung in farblicher Anpassung an die vorhandene Bebauung zu errichten, wobei eine verschiedenartige Ausführung und auch die Einfügung von Putz- und Holzflächen zulässig sein sollten.

Die Dachneigung sollte, in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, 42-48 ° (bei einem Vollgeschoss) bzw. 28-40 ° (bei zwei Vollgeschossen) betragen. Für Nebengebäude, Anbauten und freistehende Kleinbauten (Garagen) wurden Ausnahmen formuliert, sie sollten sich jedoch in ihrer Größe und Gestaltung den Hauptgebäuden harmonisch anpassen.

Die Traufhöhe sollte, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Gebäudeaußenwand, das Maß von 3 m, vervielfacht mit der Zahl der Vollgeschosse, nicht überschreiten.

Die damals getroffenen Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäß und wurden mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes für den südlichen Rand des Plangebietes bzw. die südlich angrenzende Fläche aufgehoben, da die dort geplante Kinderkrippe, aufgrund der kindgerechten Gestaltung des Gebäudes (z.B. farbige Elemente an der Außenfassade) nicht den Anforderungen entsprach.

Von der Stadt wurden jedoch neue örtliche Bauvorschriften formuliert, die insbesondere für neue Wohngebiete möglichst einheitliche Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung gewährleisten sollen.

Im Plangebiet sollen, neben der bereits vorhandenen Kindertagesstätte, ergänzen zwei Wohngebäude entstehen. Daher sollen die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung auch für das vorliegende Plangebiet aufgenommen werden.

Dach- und Fassadengestaltung

Die Fassadenstruktur war bislang durch eine Bauweise mit Ziegelsichtmauerwerk geprägt. Um sich der ortstypischen Bebauung anzupassen und ein ortstypisches Bild im Plangebiet zu erreichen, sollen die Gebäude daher grundsätzlich mit Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden.

Bei der Stadt werden jedoch zunehmend Anträge gestellt, Gebäude in Putzbauweise (Wärmedämmverbundsystem) zu errichten oder zu sanieren. Aus energetischer Sicht bietet diese Maßnahme eine effektive und kostengünstige Möglichkeit der Gebäudesanierung. In vereinzelt Fällen hat sich die Stadt bereits für die Zulassung von Wärmedämmverbundsystemen in bestehenden Baugebieten ausgesprochen.

Neben Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk sollen im Plangebiet daher als zweites Element auch verputzte Gebäude zulässig sein. Um sich den in der Stadt vorhandenen Farben für die Mauerwerksgestaltung anzupassen, werden jedoch die für die Außenwandflächen zu verwendenden Farben festgesetzt.

Mit der Festsetzung für die Gestaltung der Außenwandflächen sollen außerdem z.B. großflächige Kunststoffverkleidungen von Außenwandflächen ausgeschlossen werden.

Ebenso wie für die Außenwandflächen, werden für die Gestaltung der Dachflächen Farbfestlegungen getroffen, um sich den Gebäuden in der Umgebung bzw. in der Stadt Haselünne anzupassen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude soll beigeneigten Dächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in roten, rotbraunen und dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Die im Gebiet bereits entstandene Kindertagesstätte fügt sich in den gesetzten Rahmen ein.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan „Nordstraße“ bzw. der 1. Erweiterung wurden für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet für das Plangebiet unverändert erhalten. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen damit weiterhin denen der umliegenden Flächen bzw. bleibt nach Norden zum dort entstandenen Wohngebiet eine abgestufte Nutzungssituation erhalten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen fügen sich in diesen Rahmen ein.

Durch die Kindertagesstätte sind in der Nachbarschaft Lärmimmissionen zu erwarten, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen und hinzunehmen sind.

Der Bauteppich wird insbesondere nach Norden ausgeweitet und die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss erweitert. Damit wird im nördlichen Bereich die Möglichkeit einer Bebauung mit Hauptgebäuden wesentlich ausgeweitet. Das dritte Vollgeschoss der ergänzend geplanten Neubebauung soll jedoch als teilweise zurückgesetztes Staffelgeschoss realisiert werden. Zudem wird für das Plangebiet ergänzend die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m und damit im Wesentlichen auf die auch ehemals im Gebiet vorhandene Gebäudehöhe (Gewerbehalle) begrenzt.

Da das Gebiet im Norden durch die Eisenbahntrasse, im Osten durch die Nordstraße und im Westen durch den Friedhof begrenzt wird, sodass eine Bebauung jeweils nicht unmittelbar angrenzt, werden nach Auffassung der Stadt die nachbarlichen Belange daher insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Gleichzeitig wird durch die Planung eine städtebaulich sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Innenstadt von Haselünne und fast vollständig von Bebauung umgeben sowie selbst in Teilen bebaut. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine ca. 4.160 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.500 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das Plangebiet nicht getroffen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planung somit insgesamt nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall war das Plangebiet bislang größtenteils versiegelt. Randlich sind jedoch zum Teil Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nordstraße“ bzw. der 1. Erweiterung nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich im Plangebiet ausgeweitet. Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld, insbesondere auf dem angrenzenden Friedhofgelände, verbleibenden Bäume

und der Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Nordstraße erschlossen. Die Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an das klassifizierte Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Belange der Bahn

Das Freigelände muss zur Eisenbahnstrecke durch einen Zaun eingefriedet werden, damit spielende Kinder das Gelände der Eisenbahn nicht betreten können.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Nordstraße“ nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Mit der Planänderung wird der Bauteppich ausgeweitet und damit die Baumungsmöglichkeiten für Hauptgebäude im Plangebiet verbessert. Da jedoch mit der vorliegenden Planung die BauNVO 1990 greift und die im bisherigen Mischgebiet mögliche Bodenversiegelung von 100 % im Plangebiet auf max. 80 % begrenzt wird (s. Kap 3.2), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen keine wesentliche Veränderung des zulässigen Versiegelungsgrades. Tatsächlich waren die Flächen im Gebiet, aufgrund der bisher gewerblichen Nutzung durch ein Busunternehmen, bereits zum großen Teil versiegelt.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Ab-

fallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Altlast

Wie in Kap. 2.5 beschrieben, ist die Fläche im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung durch ein Busunternehmen im Altlastenkataster des Landkreises Emsland geführt. Die hierzu für den südlichen Teilbereich bereits durchgeführte orientierende Untersuchung ergab eine relevante Schadstoffanreicherung nur im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der ehemaligen Bushalle sowie weitere, jedoch nur geringfügige Schadstoffanreicherungen unterhalb der jeweiligen Prüfwerte im humosen Oberboden aus dem Bereich des Wohngebäudes.

Der kontaminierte Boden vor der Bushalle wurde vollständig entnommen und der Schaden somit saniert. Der humose Oberboden konnte aufgrund der nur geringfügigen Belastung verwendet werden, wurde südlich des Plangebietes jedoch vorsorglich in Bereichen verbaut, in denen Kinder keinen direkten Zugriff haben.

Vor diesem Hintergrund ergaben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der bereits umgesetzten Nutzung einer Kindertagesstätte.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Busunternehmen) und den vorgefundenen geringfügigen Schadstoffbelastungen sollten jedoch alle Arbeiten im Bereich des Altstandortes, die in den Boden eingreifen, gutachterlich begleitet und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Im Falle eines Ausbaus des Schotters unter dem Pflaster im nördlichen Bereich des Flurstückes Nr. 85/7 sollte erneut eine Haufwerksuntersuchung vorgenommen werden.

Zudem sollte eine Grundwassernutzung als Trinkwasser ausgeschlossen und eine Nutzung für Brauchwasserzwecke nur nach entsprechender Untersuchung mit dem Nachweis einer gefahrlosen Nutzung zulässig sein.

In den Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufgenommen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung und der Nähe des Plangebietes zum angrenzenden Friedhof wird aus Vorsorgegründen jedoch darauf hingewiesen, dass die Grundwasserentnahme im Plangebiet zu Trink- und Brauchwasserzwecken aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen nicht zulässig ist.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 08.12.2016 bis 12.01.2017 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.03.2017.

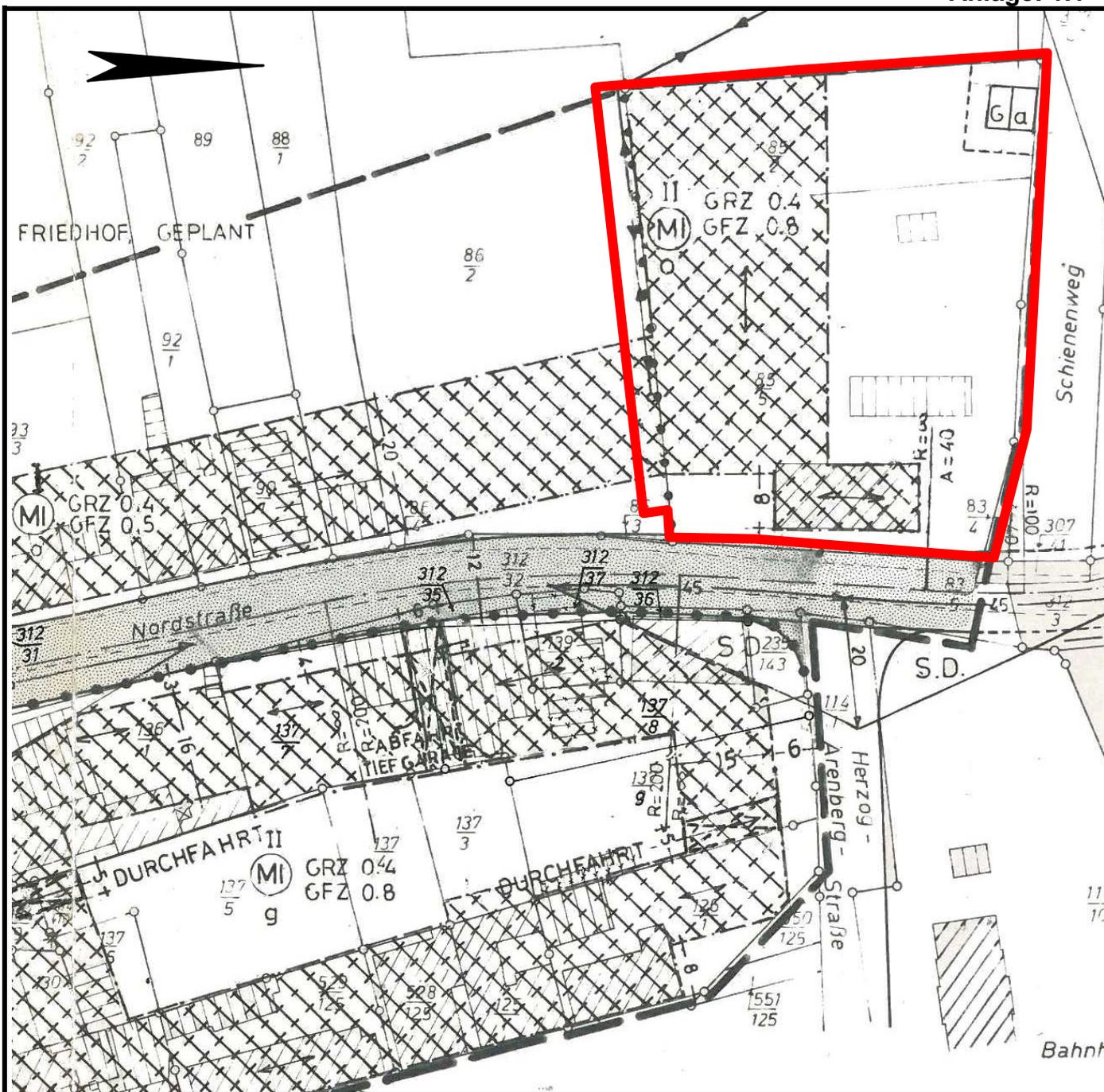
Haselünne, den 23.03.2017

gez. Schräer L.S.

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstraße“
- 1.2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nordstraße, 1. Erweiterung“
2. Orientierende Untersuchung „Südliches Teilgrundstück des Altstandortes ‘Kalmer Omnibusreisen – Betriebsgelände Nordstraße´ Haselünne“
- Auszüge -



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nordstraße

Festsetzungen im Bebauungsplan Nordstraße:

- MI** Mischgebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- 0,4** GRZ Grundflächenzahl
- 0,8** GFZ Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o / g** offene / geschlossene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche

Stadt Haselünne

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nordstraße“,
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan „Nordstraße“
- unmaßstäblich -**



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Dipl.-Geograph Ingo-Holger Meyer
&
Dr. rer. nat. Mark Overesch

Beratende Geowissenschaftler BDG und Sachverständige

Orientierende Untersuchung

Projekt: 2018-2016

**Südliches Teilgrundstück des
Altstandortes ‚Kalmer Omnibusreisen –
Betriebsgelände Nordstraße‘
Haselünne
(Nr. 454 019 5 010 0011)**

Auftraggeber: Andreas Kruse
Hasestr. 14
49740 Haselünne

Verfasser: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Zum Galgenberg 7
49751 Sögel

Bearbeiter: Dr. rer. nat. Mark Overesch
Beratender Geowissenschaftler BDG

Datum: 18.07.2016

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

Büro Spelle:
Bernard-Krone-Str. 19, 48480 Spelle
Tel: 0 59 77 / 93 96 30
Fax: 0 59 77 / 93 96 36

e-mail: info@mo-bfg.de
Internet: www.mo-bfg.de

Büro Sögel:
Zum Galgenberg 7, 49751 Sögel
Tel: 0 59 52 / 90 33 88
Fax: 0 59 52 / 90 33 91

Die Vervielfältigung des vorliegenden Berichtes in vollem oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

Inhalt

1	Anlass der Untersuchung	2
2	Untersuchungsunterlagen	2
3	Angaben zum Standort	3
3.1	Lage.....	3
3.2	Eigentumsverhältnisse	3
3.3	Nutzung	4
4	Allgemeine geologische, hydrogeologische und bodenkundliche Verhältnisse ...	4
5	Durchführung der Untersuchungen	5
5.1	Untersuchung Boden	5
5.2	Untersuchung Bodenluft.....	7
6	Ergebnisse der Untersuchungen	7
6.1	Boden	7
6.2	Bodenluft.....	12
7	Zusammenfassung, Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen	13
8	Schlusswort.....	15

1 Anlass der Untersuchung

Die Stadt Haselünne ist Eigentümer eines Teilgrundstückes des ehemaligen Betriebsstandortes des Busunternehmens Kalmer an der Nordstraße 11 in Haselünne. Bei der Fläche handelt es sich um den südlichen Bereich des Altstandortes ‚Kalmer Omnibusreisen – Betriebsgelände Nordstraße‘, welcher das gesamte Flurstück 85/7 (Gemarkung Haselünne, Flur 13) umfasst und im Altlastenkataster des Landkreises Emsland mit der Anlagennummer 454 019 5 010 0011 geführt wird. Hier soll eine Kindertagesstätte eingerichtet werden.

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR wurde von dem Vorbesitzer des betrachteten Grundstückes, Andreas Kruse aus Haselünne, mit der Durchführung einer Orientierenden Untersuchung beauftragt, durch die eine mögliche Schadstoffanreicherung im Zuge der Vornutzung des Geländes im Boden geprüft werden soll. Auf Grundlage der Untersuchungen soll eine Gefährdungsanalyse hinsichtlich der geplanten Nutzung erstellt werden.

2 Untersuchungsunterlagen

Tabelle 1 zeigt die Unterlagen, die zur Erstellung der vorliegenden Orientierenden Untersuchung herangezogen worden sind.

eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser als unwahrscheinlich zu bewerten.

Tabelle 5: LHKW-Konzentrationen auffälliger Bodenluftproben sowie Orientierungswerte

Probe / Messstelle	Parameter	Messwert [mg/m ³]	Wirkungspfad Boden-Mensch		Wirkungspfad Boden-Grundwasser	
			Orientierungswert ^a [mg/m ³]	Orientierungswert ^b [mg/m ³]	Orientierungswert ^b [mg/m ³]	Prüfwert ^c [mg/m ³]
BL 1 (RKS 1)	LHKW (Tetrachlorethen)	0,3	70	1 ^d	1 ^d	5-10

^aLABO (2008), Bewertungshinweise für Schadstoffkonzentrationen in der Bodenluft bezüglich einer Anreicherung in der Innenraumlufte (Kappungsgrenze; toxikologische Ableitung: 2.500 mg/m³),

^baus: HLFU (1999), ^caus: LAWA (1994), ^dniedriger Wert aufgrund der kanzerogenen Wirkung von Tetrachlorethen

7 Zusammenfassung, Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen

Die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben eine relevante Schadstoffanreicherung im Boden des untersuchten Grundstückes allein im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der Bushalle. Zudem wurden geringfügige Schadstoffanreicherungen in dem humosen Oberboden aus dem Bereich des Wohngebäudes vorgefunden.

Im Detail lassen sich die Ergebnisse und ihre Bewertung hinsichtlich der einzelnen Wirkungspfade gem. BBODSCHG (1998) wie folgt zusammenfassen:

Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt)

In keiner der untersuchten Bodenproben wurden Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) festgestellt. Die in der Bodenluft am Leichtflüssigkeitsabscheider vor der Bushalle festgestellte geringe Tetrachlorethen-Konzentration liegt deutlich unter den herangezogenen Orientierungswerten zur Beurteilung einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch. Weiterhin wurden in den Bodenproben keine LHKW festgestellt. Eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad kann daher auf Grundlage der Ergebnisse als unwahrscheinlich bewertet werden.

Der auf dem untersuchten Gelände im Bereich des Wohngebäudes ausgebaute humose Oberboden soll auf dem südlich angrenzenden und zum Betrieb einer Kindertagesstätte

verwendeten Flurstück 86/9 wieder eingebaut werden. Dies ist aufgrund einer Zuordnung des Materials zur Einbauklasse 0 (Z0) möglich. Dieser Einbau sollte jedoch, vor allem wegen des PAK-Befundes und der Möglichkeit lokal auftretender PAK-Anreicherungen, auf der sicheren Seite liegend nicht in Bereichen erfolgen, in denen Kinder einen direkten Zugang zum Boden haben (z.B. Spielplatz).

Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

Aufgrund der geplanten Folgenutzung wurde der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nicht gezielt geprüft. Die gemessenen Schadstoffgehalte lassen keinen Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte erwarten.

Auf der sicheren Seite liegend sollte der im Bereich des Wohngebäudes entnommene humose Oberboden, welcher auf dem zum Betrieb einer Kindertagesstätte genutzten Flurstück 86/9 eingebaut werden soll (s.o.), wegen eines PAK-Befundes hier nicht in Bereichen verwendet werden, welche zum Anbau von Pflanzen bzw. Früchten zum Verzehr verwendet werden.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Im Bereiche des Leichtflüssigkeitsabscheiders vor der Bushalle wurde eine MKW-Belastung des Bodens im Bereich der unteren Maßnahmenschwellenwertes aus LAWA (1994) festgestellt. Auch wenn aufgrund der Untersuchungsergebnisse und des Auftretens einer Deckschicht aus 6 m mächtigem Geschiebelehm keine relevante Grundwassergefährdung zu erwarten ist, wurde dennoch eine Sanierung des Schadens durch eine vollständige Entnahme des kontaminierten Bodens beschlossen. Eine Grundwassergefährdung kann nach erfolgter Sanierung ausgeschlossen werden.

Konsequenzen für die Nutzung, Notwendigkeit fortführender Untersuchungen:

Auf Grundlage der Ergebnisse ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung für die untersuchten Flächen.

Alle Arbeiten im Bereich der Altablagerung, die in den Boden eingreifen, sollten jedoch aufgrund der Nutzungshistorie und der vorgefundenen, geringfügigen Schadstoffbelastungen gutachterlich begleitet und mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Eine Förderung von Grundwasser zur Verwendung als Trinkwasser ist auf den untersuchten Grundstücken aufgrund der Nutzungshistorie auszuschließen. Im Falle einer geplanten Grundwasserentnahme zur Verwendung als Brauchwasser sollte das zu fördernde Grundwasser zunächst gem. Trinkwasser-Verordnung (TRINKWV, 2013) untersucht und

gutachterlich bewertet werden. Eine Förderung ist nur zulässig, wenn hierbei keine relevanten Schadstoffanreicherungen festgestellt werden. Auf diese Weise ist eine Gefährdung über eine mögliche orale bzw. dermale Aufnahme von Schadstoffen aus dem Grundwasser oder eine Belastung der Böden durch Beregnungsmaßnahmen auszuschließen.

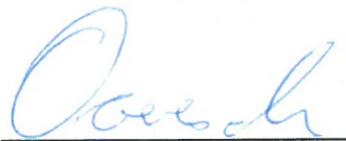
8 Schlusswort

Die beschriebenen Schadstoffgehalte im Boden und Grundwasser des untersuchten Geländes beziehen sich auf die Standorte der Sondierungen und Messstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften des Bodens und des Grundwassers zwischen den Sondierungspunkten und Messstellen hiervon abweichen. Falls Hinweise hierauf vorliegen, wurde darauf im vorliegenden Bericht hingewiesen.

Sollten bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Verfasser sofort zu informieren. Der Verfasser ist ebenfalls zu informieren, sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Bericht nicht oder nur abweichend erörtert wurden, ist der Verfasser zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Sögel, 18. Juli 2016

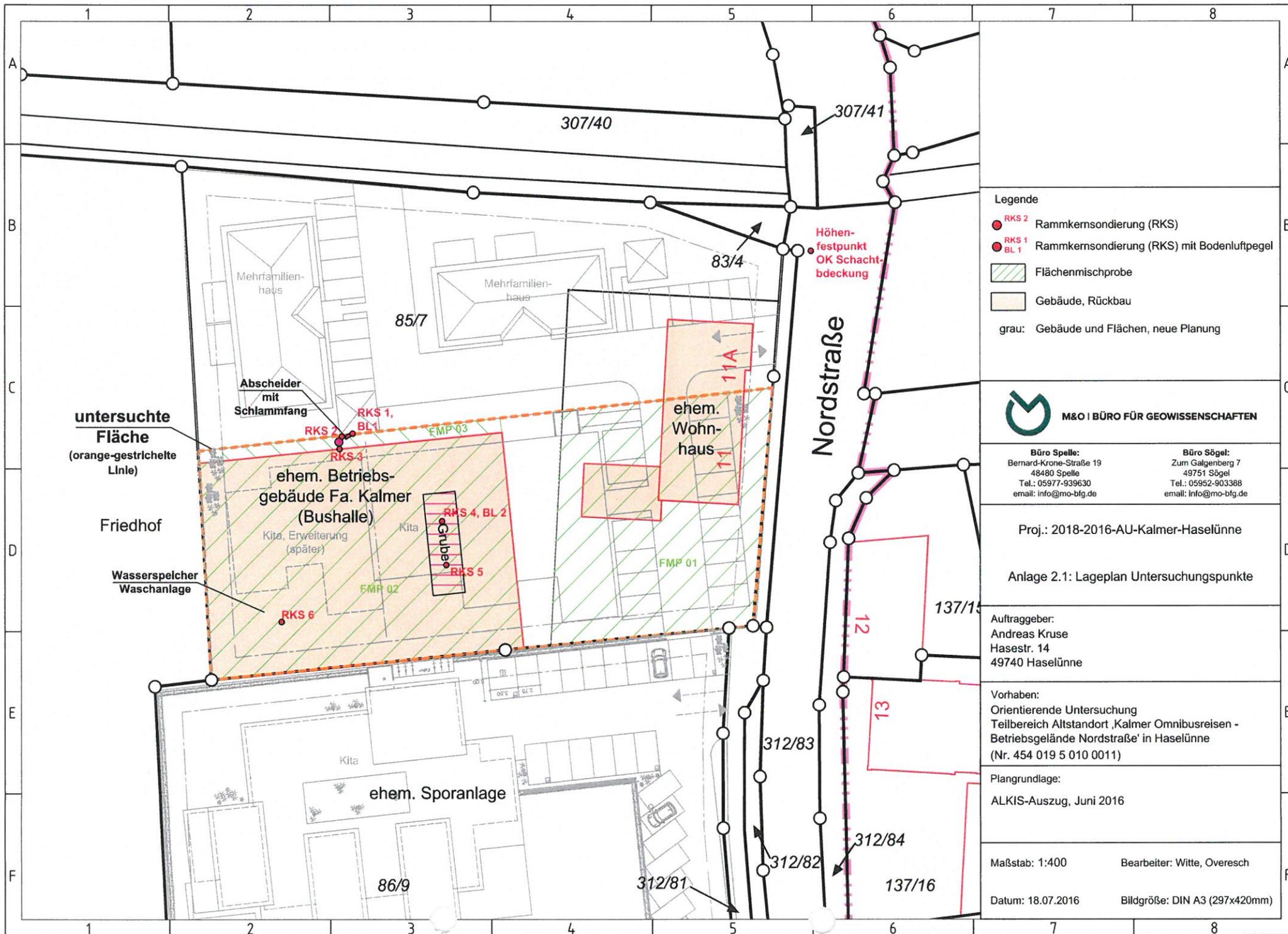


Dr. rer. nat. Mark Overesch



Anlage 2: Lageplan Untersuchungspunkte, 1:400





untersuchte Fläche
(orange-gestrichelte Linie)

Friedhof

Wasserspelcher Waschanlage

Abscheider mit Schlammfang

ehem. Betriebsgebäude Fa. Kalmer (Bushalle)

Kita, Erweiterung (später)

Kita

ehem. Sporanlage

ehem. Wohnhaus

Nordstraße

Höhenfestpunkt OK Schachtbedeckung

- Legende**
- RKS 2 Rammkernsondierung (RKS)
 - RKS 1 Rammkernsondierung (RKS) mit Bodenluftpegel
 - Flächenmischprobe
 - Gebäude, Rückbau
- grau: Gebäude und Flächen, neue Planung



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Büro Spelle:
Bernard-Krone-Straße 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630
email: info@mo-bfg.de

Büro Sögel:
Zum Galgenberg 7
49751 Sögel
Tel.: 05952-903388
email: info@mo-bfg.de

Proj.: 2018-2016-AU-Kalmer-Haselünne

Anlage 2.1: Lageplan Untersuchungspunkte

Auftraggeber:
Andreas Kruse
Hasestr. 14
49740 Haselünne

Vorhaben:
Orientierende Untersuchung
Teilbereich Altstandort ‚Kalmer Omnibusreisen - Betriebsgelände Nordstraße‘ in Haselünne
(Nr. 454 019 5 010 0011)

Plangrundlage:
ALKIS-Auszug, Juni 2016

Maßstab: 1:400

Bearbeiter: Witte, Overesch

Datum: 18.07.2016

Bildgröße: DIN A3 (297x420mm)

