

## Bebauungsplan Nr. 63 - Pommersche Straße - 9. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

### Begründung zum Entwurf

Stand: 09.01.2015

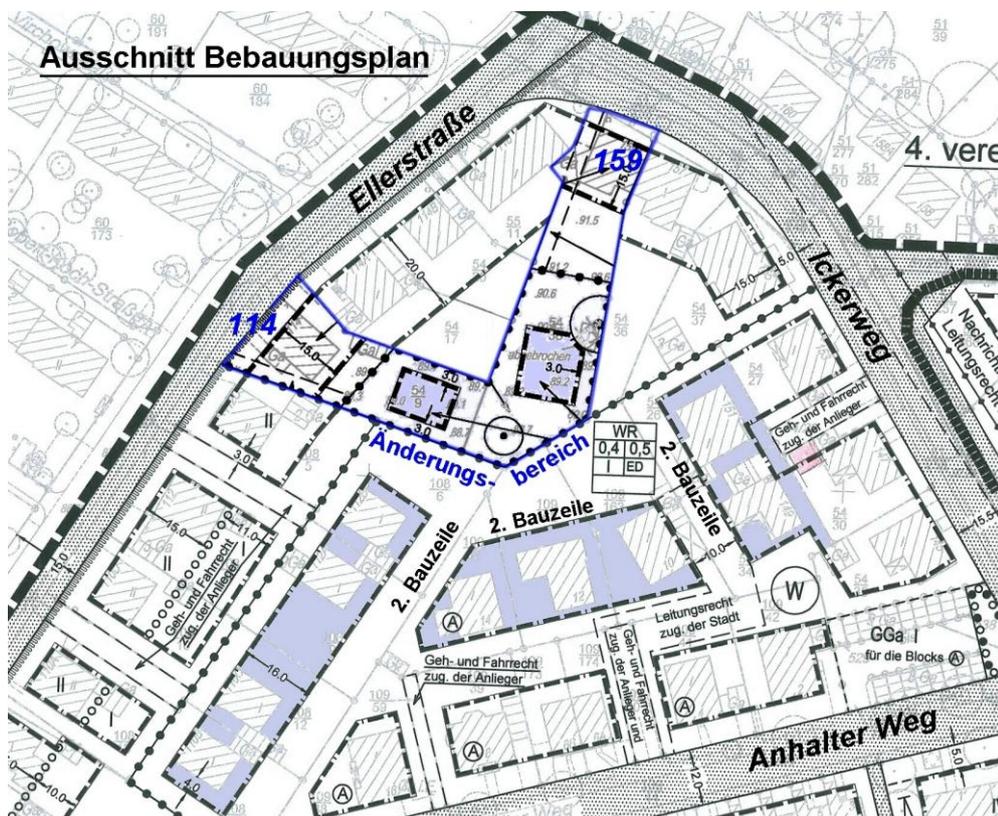
#### A Rahmenbedingungen

##### 1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wird für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke *Ickerweg* Nr. 159 und *Ellerstraße* Nr. 114 geändert.

Dabei wird jeweils in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke eine zusätzliche überbaubare Fläche zur Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden (Einfamilienhäuser) festgesetzt, die über die jeweils vorderen Grundstücksbereiche von den öffentlichen Straßenflächen verkehrlich erschlossen werden.

Eine städtebauliche Betrachtung der unmittelbar angrenzenden Umgebung macht deutlich, dass bereits heute in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der *Ellerstraße* (Nr. 110A, 110D, 112 und 112C), sowie des *Ickerweges* (Nr. 147 und Nr. 153) und auch nördlich der Bebauung *Anhalter Weg* (Nr. 2,4,6A, 6B und 8) Wohngebäude entstanden sind. Städtebaulich sind diese rückwärtigen Wohngebäude als 2. Bauzeile anzusehen, die über private Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger über den jeweils vorderen Grundstücksbereich an die öffentlichen Straßenflächen angeschlossen sind. Durch diese Planänderung (9. Änderung) soll nun auch für diese Grundstücke (*Ellerstraße* Nr. 159 und *Ickerweg* Nr. 159) eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden (siehe Plan).



Durch die entsprechende Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer wird das bestehende Wohnquartier in vertretbarem und moderatem Maße nachverdichtet und städtebaulich abgerundet.

Bereits im Jahre 2006 wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in den rückwärtigen Gartenbereichen (2. Bauzeile) ins Verfahren gebracht. Aufgrund umfangreicher Anregungen und Stellungnahmen zu der vorgesehenen Änderung wurde das Planverfahren daraufhin nicht weiter betrieben.

Im Hinblick und auch im Wissen darauf, dass diese Anregungen vermutlich auch weiterhin bestehen, wird das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Aufgrund des wohnungs-politischen Erfordernisses und dem Ziel Innenverdichtungspotentiale zu mobilisieren, werden hier unter städtebaulichen vertretbaren Gesichtspunkten die Voraussetzungen geschaffen, nun zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen.

### 1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 – *Pommersche Straße* – (9. Änderung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Ausnutzung bestehender Infrastrukturen handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **2 Ausgangssituation**

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Grundstücke *Ickerweg Nr. 159* und *Ellerstraße Nr. 114* liegen im Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 – *Pommersche Straße* – im Stadtteil *Dodesheide*.

## 2.2 Bestandsanalyse

Die umgebende Bebauung an der *Ellerstraße*, am *Ickerweg* und am *Anhalter Weg* ist nahezu ausschließlich von freistehenden Wohngebäuden geprägt. Weiter südlich grenzen mehrgeschossige Wohngebäude an.

Darüber hinaus ist der Bereich, insbesondere im Eckbereich bzw. Zusammenführung des *Ickerweges* in die *Ellerstraße*, geprägt durch eine nahezu vollständig vorhandene Bebauung in zweiter Reihe (*Ellerstraße*, *Ickerweg* und *Anhalter Weg*, sh. Planausschnitt).

Die geplanten Baugrundstücke sind geprägt durch zahlreiche Zier- und Obstgehölze und stellen überwiegend intensiv genutzte Frei- und Gartenbereiche (Rasen) dar. Randlich sind die Grundstücke z.T. durch Hecken abgegrenzt.

## 2.3 Planerische Ausgangslage

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

### 2.3.2 Ökologische Standards in der Bauleitplanung

In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "Ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplanverfahren Aspekte wie z. B.

- Energiekonzept,
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Begrünung von Stellplatzbereichen und
- Regenwasserversickerung

zu berücksichtigen.

### 2.3.4 Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die hier geplanten Wohnbauflächen kein zusätzlicher Bedarf an weiteren Spielplatzflächen besteht.

## 2.4 Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 63 – *Pommersche Straße* – ist erstmalig am 15.08.1974 rechtsverbindlich geworden. Für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am *Ickerweg* und an der *Ellerstraße* setzt der Bebauungsplan einen eingeschossigen überbaubaren Bereich in einer Tiefe von 20,0 m zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern fest. Auf den angrenzenden Grundstücken im rückwärtigen Bereich ist entlang der *Ellerstraße*, des *Ickerweges* und des *Anhalter Weges*, nahezu einheitlich, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, bereits eine Bebauung in zweiter Reihe entstanden. Städtebaulich ist dieser Bereich zwischen *Ickerweg* und *Eller Straße* somit deutlich durch eine zweite Bauzeile gekennzeichnet und geprägt (sh. Planausschnitt).

Die Grundstücke, für die keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, erfüllen im Hinblick auf die Grundstücktiefe (ca. 50 m) und den Flächenzuschnitt nicht über die Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen gelten zukünftig ausschließlich nur für diese Planänderung.

## **B Planungsziel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen zu schaffen. Die in der unmittelbaren Umgebung bereits in Anspruch genommenen Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen zukünftig auch hier ermöglicht werden. Städtebaulich entsteht hier somit der Eindruck einer relativ einheitlichen Wohnbebauung in zweiter Reihe.

Darüber hinaus kann durch die Änderung des Planes, attraktiver zusätzlicher Wohnraum in diesem Stadtteil geschaffen werden.

## **C Planungsinhalt**

### **1 Städtebauliche Grundidee**

Für die zusätzlich geplanten Baugrundstücke (2. Bauzeile) übernimmt das städtebauliche Konzept, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan angrenzend getroffenen Festsetzungen eines reinen Wohngebiets (WR). Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfährt dieser Bereich eine nachvollziehbare Verdichtung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche, wie sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft in den vergangenen Jahren vollzogen hat. Die zusätzliche Bebauung wird sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integrieren.

Durch die geplante zusätzliche Bebauung werden somit keine nachbarlichen Verhältnisse geschaffen, die nicht mit allgemein üblichen Verhältnissen in nahezu allen Wohngebieten vergleichbar wäre. Insofern nehmen die geplanten Festsetzungen, im Hinblick auf die bauliche Entwicklung, größtmögliche Rücksicht und Bezug auf die unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohnhäuser.

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 99 % erzielt werden.

### **2 Erschließung**

#### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die vorhandenen und geplanten Bauflächen sind grundsätzlich über die öffentliche Verkehrsfläche des *Ickerweges* und der *Ellerstraße* erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der zusätzlich geplanten überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich jeweils über ein privates Geh-, Fahrrecht auf den jeweiligen Grundstück am *Ickerweg* und der *Ellerstraße*. Die Sicherung dieser Rechte erfolgt ausschließlich durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst.

Da es sich bei dem Gebäude *Ickerweg* 159 um eine Doppelhaushälfte handelt, ist die Zufahrt zu der südlich geplanten Baufläche an der westlichen Grundstücksgrenze, zur Grenze des Grundstückes *Ellerstraße* 116, vorgesehen. Diese Regelung löst eine nachbarliche Betroffenheit aus. In diesem Bereich befinden sich bereits heute auf beiden genannten Grundstücken befestigte Bereiche, die auch als Erschließungsflächen genutzt werden. Trotz räumlicher Enge besteht die Möglichkeit einer baulichen und vegetativen Abschirmung zwischen den Grundstücken. Da im rückwärtigen Bereich zukünftig nur ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit zulässig sein wird, wird diese nachbarliche Situation im Hinblick auf die vorhandene Situation als verträglich und zumutbar angesehen

## 2.2 Technische Erschließung

Die Erschließung und Versorgung des Planbereichs mit elektrischer Energie, Gas, und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Osnabrück AG.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Der Grundschatz ist für den Planbereich gesichert.

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Versorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

## 2.3 Schmutzwasser

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser der geplanten Gebäude kann in die bestehende öffentliche Kanalisation im *Ickerweg* und der *Eller Straße* eingeleitet werden. Hierzu müssen entsprechende Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Für die geplanten Baugrundstücke in der „2. Reihe“ werden private Leitungsrechte im Bereich des Geh- und Fahrrechtes erforderlich. Ggf. muss das Schmutzwasser, bedingt durch die topographische Situation, in die öffentliche Kanalisation gepumpt werden.

## 2.4 Regenwasser

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde untersucht, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass dieses aufgrund der vorhandenen geringdurchlässigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Eine Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Straßenflächen ist daher sinnvoll. Auf Grund der topographischen Situation wird es vermutlich erforderlich, dass das Regenwasser in den höher gelegenen Regenwasserkanal im *Ickerweg* gepumpt wird. Bei einem entsprechenden Nachweis ist auch ein Verbrauch des Regenwassers denkbar.

Für die geplanten Baugrundstücke in der „2. Reihe“ werden private Leitungsrechte im Bereich des Geh- und Fahrrechtes erforderlich.

## 2.5 Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Spielplatzplanungsbereiches *Dodesheide*. Ein relevanter Mehrbedarf an Spielplatzflächen besteht auf Grund der Ausweisung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken nicht.

## **3 Immissionsschutz**

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Reine Wohngebiete (WR):                    tags: 50 dB(A)                    nachts: 40/35 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete (WA):            tags: 55 dB(A)                    nachts: 45/40 dB(A)

Nach der Lärmkarte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts unterschritten.

## **4 Städtebauliche Festsetzungen**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die vorhandene Bebauung am *Ickerweg* und an der *Ellerstraße* bleibt die bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) unverändert bestehen.

Für die zusätzlich geplante Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung, festgesetzt.

Die in reinen Wohngebieten neben der Wohnnutzung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewebes sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Siedlungscharakter und dem Schutzbedürfnis der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht vereinbar und beanspruchen darüber hinaus auch wesentlich größere Grundstücksflächen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die bestehende Bebauung (eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5) unverändert. Der bisher festgesetzte 20,0 m tiefe überbaubare Bereich wird allerdings im Hinblick auf die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche auf den jeweiligen Grundstücken (*Ellerstraße* Nr. 114 und *Ickerweg* NR. 159) um 5,0 m reduziert.

Alle anderen hier bislang geltenden Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

Für die zusätzliche Bebauung werden ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser mit einer maximalen GRZ von 0,4 und einer Wohnung zulässig sein. Dadurch wird dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Garten- und Freibereiche Rechnung getragen.

#### 4.2.1 Gebäudehöhen

Bei dem Planbereich handelt es sich z.T. um hängiges Gelände. Durch eine entsprechende Höhenfestsetzung wird sichergestellt (93,00 m Höhe über NHN), dass die künftige Traufhöhe der Wohngebäude sich in die bestehenden Gebäudestrukturen eingliedert. Die festgesetzte Höhe entspricht dabei einer maximal möglichen Höhenentwicklung des Traufpunktes von ca. 4,00 m.

Da die Höhenlage beider Grundstücke im rückwärtigen Bereich nahezu gleich ist, kann für beide Grundstücke eine einheitliche Höhenfestsetzung (Traufe) getroffen werden. Im Hinblick auf die geringe Größe der überbaubaren Bereiche und des Dachneigungsspektrums wird auf die Festsetzung des höchsten Gebäudepunktes (First) verzichtet. Die zusätzlich geplante Bebauung wird deutlich hinter den Höhen der vorhandenen Bebauung zurückbleiben.

Es wird hier auf die energetisch günstigere zweigeschossige Bauweise verzichtet und stattdessen, im Hinblick auf eine geringere Beeinträchtigung der vorhandenen Nachbarschaft und der bestehenden Strukturen, die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

### 4.3 Bauweise

Für die zusätzlichen Bauflächen im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern, um eine der näheren Umgebung entsprechend aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen.

### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Wohneinheiten im Planbereich (max. 1 WE je Einzelhaus) wird das nachbarschaftliche Zusammenleben im Zuge der geplanten Nachverdichtung berücksichtigen. Darüber hinaus bilden die geplanten Strukturen eine angemessene Dichte, analog zur vorhandenen Nachbarbebauung.

## 4.5 Grünflächen

### 4.5.1 Kinderspielplatz

Die geplante Bebauung liegt gemäß Spielplatzkonzept (2009) im Bereich des Spielraumplanungsgebietes *Dodesheide*. Eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen ist trotz der geplanten Nachverdichtung durch eine fußläufige Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes *Sonnenhof* (08-514) gewährleistet.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. Nr. 6/2003, S. 89), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO als Festsetzungen aufgenommen. Diese werden die baugealterische Qualität im Plangebiet sichern.

Hierin sind die gestalterischen Anforderungen an die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Die Regelungen beziehen sich auf die wesentlichen, auch optischen gestaltrelevanten Elemente der Gebäudeausbildung, um dadurch die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbereichs zu erzielen.

Die Summe der örtlichen Bauvorschriften soll einen weitgehenden Gestaltkonsens im Plangebiet ergeben und den Bauwilligen dennoch breiten Spielraum bei der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben einräumen. Dabei beschränken sich die gestalterischen Vorschriften auf einige wenige Aspekte, die aber in ihrer Ausprägung eine starke Wirkung auf das städtebauliche Gesamtgefüge haben.

### 5.1 Dächer

Da in diesem Planbereich nahezu ausschließlich Satteldächer vorhanden sind, sind im Änderungsbereich ausschließlich Satteldächer zu errichten. Die Vorgabe eines Dachneigungsspektrums von 15° bis 40° und der Dachform (Satteldach) wird zu einem insgesamt einheitlichen Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen.

Extravagante und damit auch kurzlebige Dachfarben sind im Plangebiet durch die Festlegung auf einen aus der Nachbarbebauung abgeleiteten Farbkanon ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

## **6 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

### 6.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Stadtgebiet von Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich auch innerhalb des Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder die Zentrale Polizeidirektion Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 203, 30002 Hannover) zu benachrichtigen.

### 6.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und SteinkohleKonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde)

gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren -z.B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541 323 2277 oder -4433 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **8 Maßnahmen**

### **8.1 Bodenordnung**

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **D Umweltbelange**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die aus naturschutzfachlicher und stadtgestalterischer Sicht erhaltenswerten Bäume eingemessen und im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden. Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 6 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG berührt werden.

Die geplante 9. Änderung des B-Plans Nr. 63 führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt.

## **Flächenbilanz**

Planbereichsfläche:	<b>ca. 2.200 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
davon Wohngebiete (WA):	ca. 2.200 m <sup>2</sup>