

Bebauungsplan Nr. 177 - Östlich Großer Fledderweg - 11. Änderung

Begründung zum Entwurf

Stand: 03.02.2015

A Rahmenbedingungen

1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel, die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzepts zur Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die zulässigen Nutzungen sollen in diesem Zusammenhang neu geregelt bzw. konkretisiert werden.

In der Vergangenheit wurden im Fledder zunehmend Flächen mit Einzelhandelsnutzungen belegt, die eigentlich für produzierendes Gewerbe oder industrielle Nutzungen vorgesehen waren. Insbesondere im Kontext der Wiederaufnahme der Automobilproduktion im Fledder ist es erforderlich, auch weiterhin entsprechende Flächen, z.B. für Zulieferer, vorzuhalten. Der Ausschluss von Einzelhandel in Teilbereichen soll dazu einen Beitrag leisten.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fledder und liegt zwischen Gesmolder Straße, Narupstraße, Meller Straße und Großer Fledderweg. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 17,9 ha.

2.2 Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse

Die Gewerbe- und Industriegebiete im südöstlichen Stadtgebiet beiderseits der Hannoverschen Straße - von der südlich gelegenen Meller Straße bis zur nördlich verlaufenden Bahnlinie Osnabrück - Löhne, sowie Stahlwerksweg / Otto-Brenner-Platz im Westen und der BAB 33 im Osten, haben in der Vergangenheit zunehmend eine Entwicklung erfahren, die gekennzeichnet ist durch die Verdrängung einer städtebaulich sinnvollen und gewünschten Gewerbe- und Industrienutzung zugunsten des Einzelhandels. Insbesondere zeigen sich Tendenzen zur Entwicklung von Fachmarkttagglomerationen mit zunehmend innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Aufgrund dieser Entwicklung tritt der nicht integrierte Standort Hannoversche Straße in Konkurrenz zu den traditionellen Versorgungsbereichen wie der Innenstadt - als Einzelhandelsstandort mit oberzentraler Bedeutung - und den gewachsenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren. So zeigen sich z.B. für den traditionellen Nahversorgungsstandort an der Meller Straße zunehmende Funktionsverluste hinsichtlich der klassischen Nahversorgung, die nur mit großem planerischen Aufwand vermieden werden können.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Grundstücke beidseits der Hannoverschen Straße sind gekennzeichnet von Einzelhandelsnutzungen mit teilweise innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Schuhe), nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Autozubehör, Heimtextilien), Lager- und Abstellflächen der Fa. Egerland sowie Handwerksbetrieben (Sanitärtechnik, Kälte- und Klimatechnik) sowie Kfz-Reparatur und Reifenlager. Prägend für

den Abschnitt der Hannoverschen Straße im Geltungsbereich war bisher zudem ein Baumarkt. Nach Aufgabe des Baumarktes ist die künftige Nutzung des Grundstücks derzeit unklar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich direkt an der Hannoverschen Straße ein Getränkemarkt, dessen Produkte den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind.

Weiterhin ist an der Hannoverschen Straße eine Spielhalle als Nachnutzung für ein ehemaliges Fitness-Studio vorhanden.

Die Grundstücke beidseits der Pferdestraße sind von gewerblichen Nutzungen geprägt. Bis auf einen Kfz- Handel sind hier Einzelhandelsnutzungen bisher nicht vorhanden.

2.3 Geltendes Planungsrecht

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 177 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen beidseits der Hannoverschen Straße Industriegebiet (GI) fest. Die Flächen südlich der Pferdestraße sind im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für alle Flächen gilt geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Für die Industriegebietsflächen ist zudem eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt, während für das Gewerbegebiet eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt ist.

Die überbaubaren Flächen umfassen mit einem geringen Abstand zu den Verkehrsflächen nahezu die gesamten Flächen der Baugrundstücke.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

2.3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Seit Oktober 2001 gibt es das „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück“, das von der GfK Prisma Institut GmbH erstellt wurde. Damit wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur funktionsräumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Osnabrück, verbunden mit eindeutigen Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Versorgungsbereiche, vorgelegt.

Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück wurde im Jahr 2009/2010 fortgeschrieben, um aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen zu können.

Mit Beschluß des Rates der Stadt Osnabrück vom 31.08.2010 findet das Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 – als städtebauliches Konzept Berücksichtigung:

- bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB));
- bei der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

Es bildet die aktuelle Grundlage zur Entwicklung und Stärkung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Osnabrück. Es formuliert gesamtstädtische Strategien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung und versorgungsstrukturellen Entwicklung der Stadt, schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Standortplanung und –entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Osnabrück, trifft Festlegungen und Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet: Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und grenzt die Fachmarkttagglomerationen ab.

Weitergehend beinhaltet es mit der aktualisierten „Osnabrücker Liste“ die stadt-typische Klassifizierung zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente und enthält konkrete Handlungsempfehlungen für die Zentren und Fachmarkttagglomerationen.

Nach dem „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück“ handelt es sich bei dem Planbereich Hannoversche Straße / Fledder um einen als Fachmarkttagglomeration klassifizierten und abgrenzten Bereich.



Quelle: CIMA GmbH 2009, Bearbeitung: Stadt Osnabrück

Als Fachmarkttagglomerationen (FMA) werden Bereiche abgegrenzt, die in der Regel durch folgende Merkmale gekennzeichnet sind:

- Standort mit mind. drei großen Fachmärkten (meist des aperiodischen Bedarfs)
- Vorhandensein eines Lebensmittelnahversorgers nicht zwingend erforderlich
- deutliche Ausrichtung auf MIV-Kunden: Lage an übergeordneten Straßen, kaum oder keine Nahversorgungsfunktion (fußläufige Erreichbarkeit)
- häufig städtebaulich nicht integrierte Lage

Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) gelten für die Fachmarkt-Agglomerationen bei der Ausweisung neuer Sondergebiete folgende Ansiedlungsregeln:

- Fachmarkt-Agglomerationen ist die großflächige Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorbehalten. Ansiedlungsvorhaben für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment sollten daher grundsätzlich auf die Fachmarkt-Agglomerationen fokussiert sein.
- Ansiedlungen zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment sind in den Fachmarkt-Agglomerationen nicht zulässig.
- Bei Neuansiedlungen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 qm absolut beschränkt (in Anlehnung an das LROP).
- Begründete Abweichungen vom Sortiments- und Zentrenkonzept müssen stadtplanerisch abgewogen werden.

(s. MZK Osnabrück, S.56, 132)

Die Lage kann als städtebaulich nicht integrierte Lage beschrieben werden.

Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind Standortbereiche des großflächigen Einzelhandels,

- die in ihrem Versorgungsgrad weit über den Stadtteil hinaus wirken,
- keine unmittelbare Verknüpfung zu Wohngebieten aufweisen,
- größtenteils auf motorisierten Individualverkehr ausgerichtet sind.

Die Auswirkungen derartiger Standorte sind Umsatz- und Funktionsverluste der traditionellen Nahversorgungsstandorte in der Stadt Osnabrück.

Die Fachmarkttagglomeration Hannoversche Straße bildet, bezogen auf die Verkaufsfläche, die größte Fachmarkttagglomeration der Stadt Osnabrück. Fachmarkttypische Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das umfangreiche Einzelhandelsangebot.

Für diesen Standort wird kein weiterer Bedarf zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe gesehen. Im Märkte- und Zentrenkonzept wird empfohlen, das bestehende städtische Konzept zur Einzelhandelssteuerung weiter zu verfolgen. Bei Neuansiedlungen sollte insbesondere zum Schutz der Innenstadt auf eine Zentrenverträglichkeit geachtet werden (s. *MZK Osnabrück*, S.97).

Entlang der Meller Straße und somit auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Fledder und Schölerberg befindet sich zwischen den Einmündungen Modemannskamp und Abekenstraße das Nahversorgungszentrum Meller Straße. Der bisher nur sehr schwach ausgeprägte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz muss nachhaltig gesichert und ausgebaut werden. Für den ansässigen Pennymarkt konnte inzwischen eine geeignete Potenzialfläche am Standort gefunden werden, die dem Penny-Markt ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten direkt an seinem jetzigen Standort bietet. Weiterhin sollten die zentralen Versorgungsbereiche wie die Meller Straße gesichert und nachhaltig gestärkt werden. Zu diesem Zweck ist auch ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten - wie hier der Hannoverschen Straße erforderlich. Die städtischen Konzepte zur Einzelhandelssteuerung in den Fachmarkt-Agglomerationen sollten daher weiter verfolgt werden (vgl. *MZK Osnabrück 2009/2010m* S. 95, 120).

Zur Sicherung der verbliebenen Einzelhandelsstrukturen entlang der Meller Straße und auch mit Blick auf die Nahversorgungssituation im östlich angrenzenden Stadtteil Voxtrup empfiehlt das „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück“, keinen weiteren Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dem nicht in die Zentrenstruktur integrierten Standort Hannoversche Straße zu entwickeln. Insgesamt soll hier der Einzelhandel allenfalls restriktiv weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 31.08.2010 ist das Märkte- und Zentrenkonzept als Handlungsrahmen bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, in denen Einzelhandelsstrukturen und -entwicklung der Stadt berührt werden, zu berücksichtigen und findet standortbezogen seinen Niederschlag in den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes.

3.3. Schalltechnische Situation

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen von Gebietsausweisungen (z.B. Änderung von GI in GE o.a.) verbunden. Insofern bleiben die Rahmenbedingungen für eine schalltechnische Beurteilung unverändert. Im Zuge von Genehmigungsverfahren muss die vorzufindende schalltechnische Situation weiterhin so berücksichtigt werden, wie dies bereits heute der Fall ist. Eine Schlechterstellung genehmigter Nutzungen ist daher mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Aus den genannten Gründen sind keine gesonderten Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz erforderlich.

B Planinhalt

1 Städtebauliches Konzept

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt bleibt die städtebauliche Grundkonzeption unverändert. Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch gewerbliche und industrielle Nutzungen mit den erforderlichen Erschließungsanlagen.

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

Die bisher im Bebauungsplan dargestellte Anschlussbahn wird nicht übernommen. Seinerzeit handelte es sich bei der Festsetzung nur um eine Vorratsplanung. Eine Gleistrasse ist nicht vorhanden, da die Bahn nie in Betrieb genommen wurde. Eine gesonderte eisenbahnrechtliche Endwidmung ist nicht erforderlich.

2.2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u.s.w. ist vollständig vorhanden und bleibt unverändert. Gleiches gilt für die Entsorgungssysteme, u.a. für Schmutzwasser. Dieses kann im vorhandenen Kanalnetz abgeleitet werden.

3 Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz werden keine zusätzlichen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine schalltechnische Beurteilung zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm erfolgt wie bisher einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert. Es wird weiterhin Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Zusätzliche Festsetzungen sollen für die Steuerung des Einzelhandels aufgenommen werden. Gemäß den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes wird festgesetzt, dass entlang der Hannoverschen Straße Einzelhandelsnutzungen nur zulässig sind, wenn sich um den Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Osnabrücker Liste handelt.

Abweichend von den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes, welches eine genaue Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration beinhaltet, soll das Grundstück des Baumarktes in ganzer Größe auch künftig durch Einzelhandel genutzt werden können. Damit soll der besonderen Situation mit vorhandener Bausubstanz und vorgelagertem Parkplatz Rechnung getragen und eine Nachnutzung der Immobilie ermöglicht werden.

Für die Grundstücke beidseits der Pferdestraße wird Einzelhandel zur Sicherung von Grundstücken für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vollständig ausgeschlossen.

Bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe unterliegen dem Bestandsschutz und erhalten zur Sicherung des Standortes die Möglichkeit einer Erweiterung um max. 10% der bisher genehmigten Verkaufsflächen. Damit soll den betreffenden Unternehmen Planungssicherheit gewährleistet werden.

Regelungen zum Einzelhandel

Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht innenstadtstadtrelevanten Sortimenten

Auf den Grundstücken direkt entlang der Hannoverschen Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die nicht innenstadtrelevante Sortimente führen, allgemein zulässig. Im Sinne einer Positivliste werden die zulässigen Sortimente - auf Grundlage der Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzepts zu einer Osnabrücker Liste - aufgeführt. Hierdurch soll eine gezielte Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Hannoverschen Straße / Fledder ermöglicht werden, die jedoch aufgrund der nicht innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen keine zentrenschädlichen Auswirkungen erwarten lassen.

Zulässigkeit von Verkaufsflächen bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der gewerblichen Nutzung sind in zulässigen Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben Verkaufsflächen an letzte Verbraucher generell zulässig, wenn das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen (sog. Werkverkauf). Zur Wahrung einer schwerpunktmäßigen gewerblichen Nutzung sollen die Verkaufsflächen an Endverbraucher insgesamt nur untergeordnet zulässig sein. Daher wird die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb auf 100 m² begrenzt.

Unzulässigkeit von Einzelhandel beidseits der Pferdestraße

In den rückwärtigen Gewerbe- und Industriegebieten wird Einzelhandel generell ausgeschlossen. Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wird im Rahmen des Bestandsschutzes die Möglichkeit einer begrenzten Weiterentwicklung gegeben. Durch den Ausschluss von Einzelhandel sollen die betreffenden Grundstücke für eine vorrangige Nutzung durch Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbe bzw. für Industriebetriebe vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung gewerblicher Bauflächen in der Stadt entsprochen werden.

Tankstellenshops

Im Änderungsbereich gibt es derzeit keine Tankstelle. Regelmäßig umfassen jedoch neu errichtete Tankstellen auch Shops zum Verkauf von Zeitschriften, Getränken Snacks usw.. Tankstellen sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Bau NVO generell zulässig. Die an Tankstellen angegliederten Verkaufsstätten (Tankstellenshops) führen in der Regel Sortimente, die überwiegend nahversorgungsrelevant sind. Die übliche Größe der Verkaufsfläche dieser Tankstellenshops in Stadtgebiet von Osnabrück beträgt zwischen 80 und 120 m². Die Begrenzung der Verkaufsfläche von Tankstellenshops auf max. 100 m² entspricht somit dem ortsüblichen Rahmen. Zielsetzung der Begrenzung ist der Schutz der insbesondere an der Meller Straße vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen, die mit ihrem nahversorgungsrelevanten Sortimenten die angrenzenden Wohngebiete des Stadtteiles Schölerberg versorgen.

Bestandsschutz

Im Rahmen des gesetzlich gegebenen Bestandsschutzes sind bei bereits genehmigten Einzelhandelsbetrieben, deren Sortimente ansonsten künftig nicht mehr zulässig wären, Erweiterungen bis zu einer Größe von max. 10% der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diese Änderung bereits genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Genehmigten Einzelhandelsbetrieben wird damit neben dem Bestandsschutz die Möglichkeit einer betrieblichen Weiterentwicklung sowie zu möglicherweise erforderlichen Umstrukturierungen gegeben. Gleichwohl soll aber eine weitere schwerpunktmäßige Einzelhandelsentwicklung an

diesem städtebaulich nicht integrierten Standort durch den Ausschluss von Neuansiedlungen vermieden werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen

Vergnügungsstätten

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen für Industrie und produzierendes Gewerbe vorgesehen. Ziel der Stadt ist es auch, die bereits als Gewerbegebiete ausgewiesenen Areale auch tatsächlich diesen Nutzungen zuzuführen. Hinderlich dabei ist teilweise die Zulässigkeit von Nutzungen, die aufgrund der jeweiligen Renditeerwartungen zu höheren Grundstückspreisen und damit zu einem entsprechend höheren Interesse bei Immobilienentwicklern und Maklern führen. Zu diesen Nutzungen gehören neben dem Einzelhandel auch Vergnügungsstätten.

Die bisherige Entwicklung im Bereich des Fledder dokumentiert sehr deutlich, wie durch diese Nutzungen dem Markt Flächen für die Entwicklung von Handwerk und produzierendem Gewerbe entzogen werden. Aus diesem Grund sollen im Änderungsbereich Vergnügungsstätten künftig ausgeschlossen werden. An der Hannoverschen Straße sind heute im Vergleich zu anderen Einfallstraßen in die Stadt noch verhältnismäßig wenige Vergnügungsstätten vorhanden bzw. genehmigt. Daher ist der Bereich bisher nicht durch Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) geprägt. Planerisches Ziel ist es, diesen Status zu erhalten. In anderen Teilen der Stadt sind im Bereich der Ausfallstraßen Vergnügungsstätten zulässig, so dass für eine Zulässigkeit derartiger Nutzungen an der Hannoverschen Straße vor dem Hintergrund der geschilderten Planungsziele keine Notwendigkeit besteht. Die vorhandene Spielhalle unterliegt dem Bestandsschutz und kann insofern uneingeschränkt weitergenutzt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter

Im Industrie- und Gewerbegebiet Fledder gab es in der Vergangenheit immer wieder Konflikte zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Da das Gebiet nicht dem Wohnen dienen soll sondern im Gegenteil angestrebt wird, die gewerbliche Entwicklung zu stärken und zu unterstützen sollen künftig in den GE- und GI-Gebieten Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ausgeschlossen werden. Dadurch können mögliche Konflikte insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen bereits im Vorfeld vermieden und sich dadurch ggf. ergebende Beeinträchtigungen von Gewerbebetrieben durch Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden. Genehmigte Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Neue Wohnungen sollen jedoch nicht zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die Vorgaben der BauNVO von 1990. Durch die geänderte Berechnung der Ausnutzungskennziffern wird zur Klarstellung die Geschossflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet an der Pferdestraße von 1,2 auf 1,6 erhöht. Die Änderung resultiert daraus, dass für die Ermittlung der GFZ ausschließlich die Vollgeschosse zu berücksichtigen sind. Bei einer zulässigen GRZ von 0,8 und der festgesetzten Zweigeschossigkeit ergibt sich eine GFZ von max. 1,6. Diese wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Umstellung des Bebauungsplanes auf die Regelungen der BauNVO 1990 war diese Anpassung nicht erfolgt.

4.3 Bauweise

Die Regelungen zur Bauweise werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Es gilt weiterhin die geschlossene Bauweise.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

4.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll ein Heranrücken von Nebenanlagen direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

4.4.2 Garagen

Gesonderte Festsetzungen zur Anordnung von Garagen werden nicht getroffen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu sichernde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden, soweit festgesetzt, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.8 Grünflächen

Private Grünflächen werden im Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Narupstraße werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der sehr geringen Durchgrünung im Fledder ist vorgesehen, die planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zeitnah aufzuwerten bzw. erstmal als Grünflächen herzustellen.

Die Grünfläche am Südrand des Änderungsbereiches ist Teil der Kleingartenanlage zwischen Gewerbe-/Industriegebiet Fledder und der Bebauung entlang der Meller Straße.

4.9 Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ab einer Dachflächengröße von mehr als 200 m² bei gleichzeitiger Dachneigung von weniger als 15° soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden.

Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar erfüllt werden.

4.10 Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte Bäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.

Pflanzliste B:

- Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen -

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Breite</u>
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides (grünlaubige Arten und Sorten)	20-30 m	15-22 m
	Baumhasel	Corylus colurna	15-18 (23) m	8-12 (16) m
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	20-35 (40) m	20-25 (30) m
	Wildbirne	Pyrus communis 'Beech Hill'	8-12 m	5-7 m
	Wildbirne	Pyrus regelii	8-10 m	7-9 m
	Stieleiche	Quercus robur	25-35 (40) m	15-20 (25) m
	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25 m	12-18 (20) m
	Mehlbeere	Sorbus aria	6-12 (18) m	4-7 (12) m
	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-12 m	4-6 m
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15 (20) m	5-7 m
	Winterlinde	Tilia cordata	18-20 (30) m	12-15 (20) m
	Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	18-20 m	10-12 m
	Holländische Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-18 (20) m

4.11 Erhalt von Bäumen

Im Änderungsbereich sind einige markante Bäume vorhanden, die aufgrund ihres Gestaltwertes und als grüne Elemente künftig im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen dazu beitragen, ein Übermaß an Werbeanlagen entlang der Hannoverschen Straße zu vermeiden und somit dem Verunstaltungsverbot gem. § 49 NBauO Rechnung zu tragen. Gleichwohl wird dem berechtigten Interesse der Anlieger auf die Errichtung von Werbeanlagen angemessen Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit sollen Häufungen von Werbeanlagen vermieden werden. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass je Grundstück die Anzahl zulässiger Fahnenmasten begrenzt wird. Es wird festgesetzt, dass je angefangene 60 m Grundstücksbreite entlang der Hannoverschen Straße jeweils 3 Fahnenmasten gruppenweise angeordnet werden dürfen. Dabei dürfen die Masten eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass Mauern und sichtundurchlässige Zäune als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Höhere Zäune sind als durchsichtige Zäune zu errichten, die jedoch zum Blickschutz begrünt werden können. Mit dieser Regelung soll eine Abschottung einzelner Grundstücke in gestalterisch unangemessener Weise vermieden werden.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover eine Luftbildauswertung für den Planbereich durchgeführt worden.

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.2 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

8 Maßnahmen

8.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.2 Folgekosten der Bauleitplanung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Folgekosten für Erschließung, Kompensation oder Ergänzung sozialer Infrastruktur verbunden.

D Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Fledder und wird von der Gesmolder Straße, der Narupstraße, der Meller Straße und der Straße Großer Fledderweg begrenzt. Planungsrechtlich sollen die Voraussetzungen für die städtebauliche Steuerung insbesondere des Einzelhandels geschaffen werden.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorangegangenen Kapitel der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 17,9 ha. Mit der B-Planänderung geht kein Bedarf an Grund und Boden bzw. gehen keine planungsrechtlich ggf. möglichen Neuversiegelungen einher.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHGESETZE

Der Bauleitplanung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **BauGB** i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung nicht, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der innerstädtischen Grünordnung nicht betroffen sind.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff **BNatSchG** über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf die auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) mit den entsprechenden Verordnungen (4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz), die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) und die **DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2001 erstellte landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie der Landschaftsrahmenplan (LRP), der Fachplan NATURSCHUTZ der Stadt, treffen zu dem Änderungsbereich keine planungsrelevanten Aussagen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Für das durch vorhandene Bebauung gekennzeichnete Plangebiet sind die Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes zu Grunde zu legen. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich nur dann, wenn mit den Festsetzungen des Änderungsverfahrens Überbauungen bzw. Versiegelungen zulässig werden, die das Maß des bisher planungsrechtlich Zulässigen überschreiten. Das ist mit den Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 nicht gegeben, so dass sich auch kein Ausgleichserfordernis ergibt (s.a. Kap. 2.2).

2.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen der im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter gehen mit der Bauleitplanung nicht einher.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Mit der Realisierung der Bauleitplanung sind keine negativen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes verbunden

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen aufgenommen, die den ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung entsprechen und zukünftig der Verminderung möglicher Eingriffsfolgen im Hinblick auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und lokales Kleinklima dienen.

3.3 In Betracht kommende Planungsvarianten

Planvarianten standen im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht zur Diskussion.

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Vor dem Hintergrund des derzeit geltenden Planungsrechtes hat sich die Notwendigkeit von Fachgutachten nicht ergeben. Insofern sind keine Aussagen zu technischen Verfahren zu treffen.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (MONITORING)

Entfällt, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 - Östlich Großer Fledderweg - sollen die Voraussetzungen für die städtebauliche Steuerung insbesondere des Einzelhandels geschaffen werden, um das Plangebiet letztendlich nachhaltig entwickeln zu können. Hiermit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der zu betrachtenden Umweltschutzgüter verbunden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Realisierung der Bauleitplanung keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste zu erwarten sind.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Umweltbericht (Kap. D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter verbunden.

F Sonstige Angaben

Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 178.900 m²
Bauflächen:	ca. 143.830 m ²
davon Industriegebiet (GI):	ca. 118.430 m ²
davon Gewerbegebiet (GE):	ca. 25.400 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 28.600 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 6.670 m ²

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 177:

„Osnabrücker Liste“

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten (außer antike Möbel) ▪ Bücher ▪ Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation ▪ Elektrokleingeräte ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas, Porzellan, Keramik ▪ Hausrat ▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) ▪ Lederwaren , Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen, etc.) ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder) ▪ Schuhe ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel) ▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apothekenwaren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) ▪ Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke) ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen ▪ Schreibwaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, etc.) ▪ Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge ▪ Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat) ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) ▪ Fahrräder (inkl. Zubehör) ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße) ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten, Lampen, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen und antike Möbel) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung)

Quelle: CIMA GmbH 2009