

Bebauungsplan Nr. 297 - Blankenburg - 6. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 28.12.2015

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Nachdem das ehemals im Planbereich gelegene Gasthaus „Zur Spitze“ an der *Töpferstraße* aufgegeben und abgebrochen wurde, soll hier eine neue Wohnbebauung entstehen, mit der z. T. bereits begonnen wurde. Um eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des gesamten Planbereichs zu erzielen, ist eine zeitgemäße Anpassung des derzeitigen Planungsrechts erforderlich.

Gleichzeitig soll die Attraktivität des im Planbereich gelegenen Nahversorgungsstandorts (heute: EDEKA) durch eine Ausweitung des bestehenden Planungsrechts gesteigert werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 10.02.2015 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 297 – Blankenburg – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 16.02.2015 bis zum 13.03.2015 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.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². 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 m² 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 (Aktualisierung von Planungsrecht zur Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit bereits bestehender Baugrundstücke) 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

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Hellern und liegt zwischen *Töpferstraße*, *Lengericher Landstraße* und *Töpferhof*. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Im Planbereich befinden sich die Gebäude *Töpferstraße* 1, 5A und 5B. Bei den Gebäuden *Töpferstraße* 5A und 5B handelt es sich um Mehrfamilienwohnhäuser mit oberirdischen Stellplatzanlagen. Das Gebäude *Töpferstraße* 1 wird als Supermarkt genutzt. Die seinerzeit auf den Flurstücken 12/55 und 12/57 der Flur 4 der Gemarkung Hellern vorhandenen baulichen Anlagen wurden beseitigt, um ein Baufeld für zwei weitere Mehrfamilienwohnhäuser zu schaffen. Diese Mehrfamilienwohnhäuser *Töpferstraße* 3B und 3C befinden sich aktuell in der Entstehung.

Innerhalb des Planbereichs sind raumdominante und damit schutzwürdige Großbäume zu finden.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Landesplanung und Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen)

Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt (2.2.04, Satz 1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der zurzeit gültigen Fassung).

Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Nach dem LROP sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2.03, Satz 1-3 LROP).

Oberzentren haben zeitgleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2.03, Satz 4 LROP). Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassenen Gestaltungsspielräume dürfen von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden. Dazu zählt auch, dass im Planbereich in einem Teilbereich eine Mischgebietsfläche, somit eine Fläche, die mit der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmt, festgesetzt werden kann, wenn die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben. Dies ist hier der Fall. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt somit nicht vor, so dass die verbindliche Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

2.3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Mit dem „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 –“ (MZK Osnabrück 2009/2010) liegt ein gesamtstädtisches Konzept zur funktionsräumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Osnabrück vor, welches ebenfalls verbunden ist mit Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen städtebaulichen Lagen und zentralen Versorgungsbereiche. Weitergehend wird mit der „Osnabrücker Liste“ eine Klassifizierung in zentren-, bzw. nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen vorgenommen, die ebenfalls einen Orientierungsrahmen für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung bildet.

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- 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	- Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apothekenwaren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) - Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) - Lebensmittel (inkl. Getränke) - Optik, Hörgeräteakustik - Reformwaren - Schnittblumen - Schreibwaren	- 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

„Osnabrücker Liste“

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 31.08.2010 findet das MZK Osnabrück 2009/2010 als städtebauliches Konzept Berücksichtigung

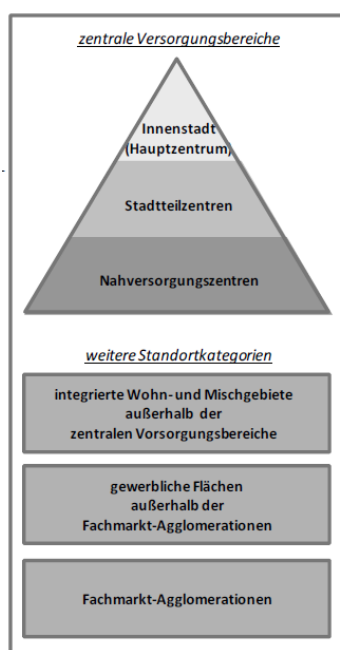
- bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- bei der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

Nach Einstufung im MZK Osnabrück 2009/2010 ist der Planbereich als solitärer Nahversorgungsstandort festgelegt. Die Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts erfolgte im Jahr 2009 anhand des tatsächlichen Bestands vor Ort, also anhand der vorhandenen Einzelhandelsnutzung.

Der Planbereich ist darüber hinaus zusätzlich als integriertes Wohn- und Mischgebiet einzustufen.

„Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) soll in den integrierten Wohn- und Mischgebieten die Ansiedlung von kleinflächigen Läden möglich sein, wie sie bereits heute zum typischen Ortsbild gehören. Anhand des Bestandes wurde für diesen sog. „Osnabrücker Laden“ eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² ermittelt [...]. Solche Läden fügen sich traditionell gut in die Strukturen der MI- und WA-Gebiete ein. Darüber hinaus soll in begründeten Ausnahmefällen auch die Neuansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe (periodischer Bedarf) möglich sein, wenn dadurch die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnquartiere verbessert werden kann. [...]

Die Möglichkeit, auch weiterhin nach dem Vorbild des Osnabrücker Ladens in integrierten Wohn- und Mischgebieten auch zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis maximal 200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, soll vor allem Existenzgründern die Möglichkeit bieten, sich bei vergleichsweise niedrigen Mietpreisen mit ihrer Geschäftsidee am Markt zu etablieren.“ (MZK 2009/2010)



Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*
bis 800 qm	großflächig möglich*	großflächig möglich*
bis 200 qm	großflächig möglich*	großflächig möglich*

bis max. 200 qm ("Osnabrücker Laden")	bis max. 200 qm ("Osnabrücker Laden"), in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig mit Einzelfallprüfung*	bis max. 200 qm ("Osnabrücker Laden")
keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	grundsätzlich keine Ansiedlung
keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig*, prioritäre Ansiedlung

*ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich

2.3.4. 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.

Angesichts der vorgefundenen Bestandssituation, der angestrebten baulichen Verdichtung im Planbereich und dem damit verbundenen geringen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von zusätzlichen Gebäuden im Planbereich ist auf eine solarenergetische Untersuchung des Planbereichs mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL verzichtet worden.

Die Eignung des Untergrunds im Planbereich für eine Regenwasserversickerung wird für die Bereiche, die zukünftig einer Neubebauung zur Verfügung stehen, in einer ersten Voreinschätzung des Fachbereichs Umwelt und Klimaschutz als ungeeignet eingestuft.

2.3.5. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Planbereich stellt einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 297 – Blankenburg – dar.

Der Bebauungsplan Nr. 297 setzt für den Planbereich neben öffentlichen Verkehrsflächen auch Bauflächen fest. Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete (WA) und als ein Mischgebiet (MI) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch folgende städtebauliche Kennzahlen festgelegt:

- Vollgeschosszahl (Z) = I bis III
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 bis 1,0

Als zulässige Bauweise gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen in Bezug auf Garagenflächen, zu schützende Bäume, anzupflanzende Bäume, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Leitungsrechtsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 297 – Blankenburg – trat am 15.09.1975 in Kraft.



Auszug aus dem Rechtsplan

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Änderungsbereichs bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

Die Bauflächen befinden sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, im Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten sowie kleinerer bis mittlerer Gewerbeeinheiten – unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedeutung des Planbereichs als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Hellern – zu schaffen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee zum Bauleitplanverfahren besteht darin, die Errichtung mehrerer solitärer Baukörper, insbesondere für zukünftige Wohnnutzungen, im Planbereich zu ermöglichen.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation ergaben sich zur vorliegenden städtebaulichen Planung keine sinnvollen Planungsalternativen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs bleibt weitgehend unverändert.

Um das bereits bestehende Fußwegenetz westlich des Planbereichs in östliche Richtung (Wohngebiet *Rekershof/Grieseling*) sinnvoll weiterzuführen, ist im Planbereich ein 3 m breiter Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche) auf dem Flurstück 11/29 der Flur 4 der Gemarkung Hellern festgesetzt, der bislang planungsrechtlich nicht gesichert war. Diese Fußwegverbindung wird bereits heute schon genutzt und dient u. a. der Erreichbarkeit des im Planbereich gelegenen Supermarkts aus Richtung der „Wohnsiedlung Töpferhof“. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, diese Wegebeziehung auch zukünftig für die Allgemeinheit planungs- und eigentumsrechtlich zu sichern.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. ist im Bestand gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs herangezogen werden.

Der Planbereich ist an das öffentliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser und Regenwasser angeschlossen. Aufgrund der bereits in der Vergangenheit vorhandenen umfangreichen Flächenversiegelung (große Stellplatzanlagen) im Planbereich ist

zukünftig nicht mit einem höheren Abfluss von Niederschlagswasser im Planbereich zu rechnen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich zweier Kinderspielplätze. Einerseits ist der „Quartiersspielplatz Töpferstraße“, andererseits der „Kinderspielplatz Töpferstraße (18-025)“ vom Planbereich aus gut erreichbar. Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche ist somit nicht erforderlich.

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:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Zur Beurteilung der auf den Planbereich einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen wurde durch das Büro WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (Gronau, 2015) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Geräuschimmissionen der den Planbereich flankierenden Straßen und des im Planbereich befindlichen EDEKA-Markts anhand einschlägiger Beurteilungsgrundlagen bewertet und passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Der Planbereich selbst wird durch den Verkehrslärm umliegender Straßen belastet. Daher war zu untersuchen, welche Schutzmaßnahmen für eine neue Bebauungsstruktur im Planbereich erforderlich sind. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die für allgemeine Wohngebiete (WA) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in weiten Teilen des Planbereichs eingehalten, insbesondere im Nahbereich der *Töpferstraße* jedoch um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Auch die in Mischgebieten (MI) anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden in weiten Teilen des Planbereichs eingehalten, insbesondere im Nahbereich zur *Lengericher Landstraße* allerdings um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar, da durch geeignete bauliche Maßnahmen, ggf. auch durch die Einhaltung eines möglichst großen Abstands zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

(innerhalb der festgesetzten Baugrenzen), ein ausreichender Schutz von Innenräumen vor Außenlärm erreicht werden kann.

Zum Schutz der Fassaden, an denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind Außenbauteile hinsichtlich ihrer Schalldämmung entsprechend der DIN 4109 auszuführen.

Aus der Festsetzung von Lärmpegelbereichen ergeben sich Forderungen hinsichtlich der resultierenden Schalldämmmaße für die jeweiligen Außenbauteile.

Um auch in der Nachtzeit, in der die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, einen ausreichenden Schallschutz für Schlafräume zu erzielen, sind hier schallgedämmte Lüftungsanlagen in die der Schallquelle zuwandten Fenster einzubauen. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung bei modernen energieeffizienten Wohngebäuden zukünftig zur Standardausstattung zählen wird, als grundsätzlich angemessen. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz führen insofern nicht zu einer übersteigerten Anforderung in Bezug auf die bauliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich.

Außenwohnbereiche (z .B. Balkone) sind zudem im Bereich der schalltechnischen hoch belasteten Gebäudefassaden nicht zulässig. Eine Anordnung von Balkonen und Terrassen kann allerdings im Schallschatten der Gebäude erfolgen.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Der anlagenbezogene Gewerbelärm des sich im Planbereich befindlichen Supermarkts mit angeschlossener Bäckerei wurde schalltechnisch untersucht. Die Untersuchung kam dabei zu dem Ergebnis, dass – auch unter Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von Geräuschen innerhalb der immissionsempfindlichen Ruhezeiten (an Sonn- und Feiertagen u. a. 06:00 Uhr bis 09:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr) – von einer sicheren Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auszugehen ist.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Mischgebiet (MI) unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Planbereich sollen sich in die städtebaulich attraktive Ortsdurchfahrtssituation entlang der *Lengericher Landstraße* im Stadtteil Hellern einfügen. Die o. g. Nutzungen würden dieser Zielsetzung entgegenstehen und ggf. zu einer Abwertung des Stadtraums führen. Einem möglichen Trading-Down-Effekt über die Etablierung solcher Angebote soll damit vorgebeugt werden.

Um zu verhindern, dass sich im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die in zentrenschädlicher Weise innenstadt- oder nichtinnenstadtrelevante Sortimente anbieten, sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Dazu zählen Lebensmittelmärkte, Supermärkte und Drogeriemärkte. Diese Einzelhandelseinrichtungen dienen in erster Linie der Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche $\leq 200 \text{ m}^2$ (vgl. MZK Osnabrück 2009/2010) zulässig. Der „Osnabrücker Laden“ ist dabei unabhängig vom Warensortiment grundsätzlich unbedenklich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Mischgebiet (MI) sind drei Vollgeschosse zulässig, da dies der näheren Umgebung entspricht und den Rahmen des bereits Möglichen nicht sprengt.

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für alle Bauflächen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt und festgesetzt (WA: GRZ/GFZ = 0,4/1,2; MI: 0,6/1,2). Eine darüber hinausgehende Verdichtung ist städtebaulich derzeit nicht begründbar.

4.2.1. Gebäudehöhen

Festsetzungen zu Gebäudehöhen können durch Höchstmaße getroffen werden. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Im Planbereich wird der höchste zulässige Gebädepunkt gemessen über NHN. Die Fahrbahnoberkante der *Töpferstraße* im Einmündungsbereich zur *Lengericher Landstraße* liegt auf einer Höhe von ca. 75,8 m über NHN. Im nördlichsten Planbereich liegt die Fahrbahnoberkante der *Töpferstraße* bei ca. 78 m über NHN. Der vorgenannte Höhenunterschied der *Töpferstraße* führt dazu, dass im nördlichen Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von 91,5 m über NHN einzuhalten ist, während im südlichen Planbereich die maximale Höhe von Gebäuden nicht mehr als 90,5 m über NHN betragen darf. Diese Form der Festsetzung ermöglicht Entwurfsverfassern zweifelsfrei die maximale Gebäudehöhe zukünftiger Baukörper zu bestimmen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sollen bei gleichzeitiger Forderung nach einer vertikalen baulichen Verdichtung die tatsächlichen Gebäudehöhen auf ein auch für die angrenzende Nachbarschaft vertretbares Maß reduzieren.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise, da hier eine geschlossene Bauweise nicht zwingend erforderlich ist, um Lärm, insbesondere aus Straßenverkehr, aus einem geschützten Innenbereich fernzuhalten. Zudem können auch in der offenen Bauweise Hausgruppen bis 50 m Länge errichtet werden.

Im Mischgebiet (MI) gilt die abweichende Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden müssen, allerdings eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn die gesamte Breite des im Planbereich entlang der *Lengericher Landstraße* festgesetzten Baufensters durch ein einziges Gebäude in Anspruch genommen werden soll. Eine derartige Bebauung soll hier grundsätzlich möglich sein.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Verwendung von Baulinien besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit.

Bei der Ausweisung der Baufenster wurde auf eine kleinteilige Gliederung verzichtet, da insbesondere im festgesetzten Mischgebiet (MI) auch großflächige Baukörper grundsätzlich vorstellbar sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fanden die erhaltenswerten Einzelbäume im Planbereich besondere Berücksichtigung.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung von Baugrundstücken im Planbereich auch über private Grundstücksflächen zu ermöglichen, die gleichzeitig der Allgemeinheit zur Nutzung einer Fußwegverbindung dienen sollen, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

Die sog. GFL-Flächen sollen auch zu einer Bündelung von Grundstückszufahrten beitragen, da eine Vielzahl von Grundstückszufahrten im Kreuzungsbereich *Rekershof/Töpferstraße* zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit beitragen würde.

Im nördlichen Planbereich ist die Festsetzung einer Leitungsrechtsfläche zugunsten der Entsorgungsträger erforderlich, da die Entsorgungsleitungen hier im Bereich der *Töpferstraße* besonders nah an der privaten Grundstücksfläche liegen. Eine Einschränkung der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist hier allerdings nicht erforderlich.

4.5.2. Dachbegrünung

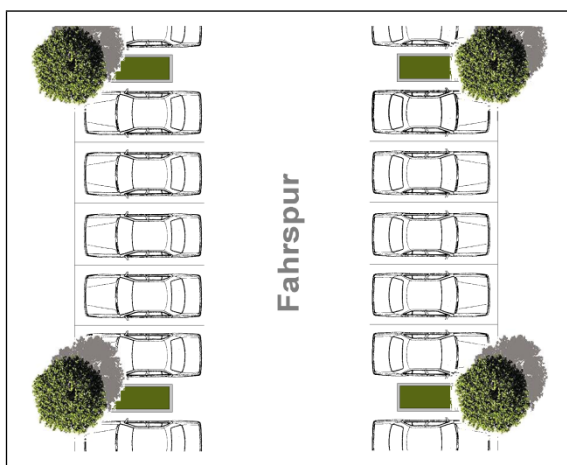
Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ab einer Dachflächengröße von mehr als 200 m² bei gleichzeitiger Dachneigung von weniger als 15° soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt 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.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

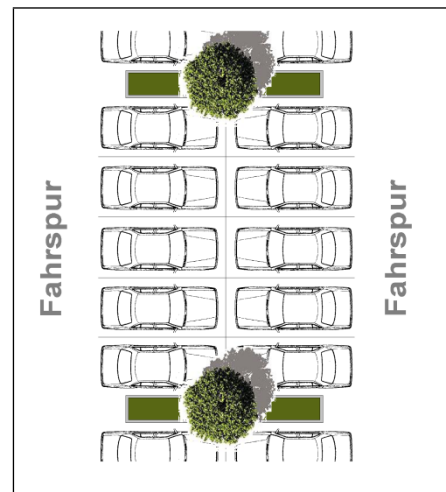
Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

4.5.3. 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.



Bsp.: Einzelreihung



Bsp.: Doppelreihung

Pflanzliste B:

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

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wuchshöhe max. Höhe	Breite
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 regelia	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

4.5.4. Erhalt von Bäumen

Die über den Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume zeichnen sich durch ihre besondere, den Siedlungsbereich prägende Wirkung aus. Insbesondere den festgesetzten Laubbäumen entlang der *Lengericher Landstraße* und der *Töpferstraße* wird das Potenzial zugesprochen, langfristig einen Beitrag für eine attraktive straßenbegleitende Begrünung zu leisten.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

5.2. Einfriedungen

Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren, aber auch von gewerblichen Unternehmen ausreichend Berücksichtigung findet.

Massive Mauern als Einfriedungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ihr Erscheinungsbild muss sich dabei harmonisch in das Siedlungsbild einfügen.

Um dem nachvollziehbaren Interesse von Bewohnern im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit Außenwohnbereich (Terrasse) Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt-ver- träglich</u>
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E	

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken / frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt-ver- träglich</u>
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stech- palme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H	

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt-ver- träglich</u>
Kletter-pflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja

5.3. Werbeanlagen

Um die Gefahr eine Verunstaltung des Ortsbilds durch selbstleuchtenden Werbeanlagen zu reduzieren, sind diese Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 6 m, gemessen ab der Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO, in der zurzeit gültigen Fassung, zulässig. Damit wird zumindest einer störenden Fernwirkung dieser Anlagen entgegengewirkt.

6. Maßnahmen

6.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Übertragung von privaten Grundstücksflächen an die Stadt Osnabrück zur Erstellung einer öffentlichen Fußwegverbindung erforderlich.

6.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die Festsetzung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) im Planbereich fallen für die Stadt Osnabrück Kosten für Grunderwerb und Herstellung bzw. Erhaltung der zukünftigen öffentlichen Wegebeziehung an.

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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt, wenn ausgeschlossen ist, dass mit den Baumaßnahmen einschließlich der Räumung des Baufeldes während der Brut- und Aufzuchtzeit begonnen wird; dieser Auflage wird durch entsprechende Hinweise (Nr. 4 und Nr. 5) entsprochen.

Die geplante Änderung führt daher insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt.

E Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die städtebauliche Planung führt zu einer Stärkung des Wohnstandorts Hellern durch Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen und gleichzeitig zu Schaffung bzw. zur Sicherung von Arbeitsplätzen durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 11.050 m ²	
Bauflächen:	ca. 8.840 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 5.410 m ²
davon Mischgebiete (MI):		ca. 3.430 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 2.210 m ²	