

Bebauungsplan Nr. 48 - Grubendorfsstraße - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 18.11.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Eversburg. Der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den vorhandenen städtischen Spielplatz in der Straße „Zum Piepenkerl“.

Mit dem Spielplatzkonzept wurde 2009 ein Ratsbeschluss für ein einheitliches Vorgehen zur Planung, Pflege, Entwicklung und Finanzierung von Spielplätzen in der Stadt Osnabrück gefasst. Auf Grundlage einer Bestandserfassung, einer Qualitätsbeurteilung und einer Versorgungsanalyse wurden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Spielflächenplanung sowie konkrete Maßnahmen für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren abgeleitet. Dementsprechend wurden bereits und werden Spielplatzflächen ausgebaut bzw. zurückgebaut oder auch anderweitigen Nutzungen zugeführt.

Die seit 2009 mit der Umsetzung des Konzeptes gewonnenen Erfahrungen haben gezeigt, dass die beschlossenen Maßnahmen einer laufenden Überprüfung bedürfen. So wurden teilweise für den Rückbau vorgesehene Spielplatzflächen nicht veräußert und planungsrechtlich einer Nutzung zugeführt, bei anderen Spielplatzflächen hat es sich herausgestellt, dass sie doch nicht mehr in dem Maße benötigt werden, wie ursprünglich angenommen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohngebietes, welches vollständig bebaut und erschlossen ist, soll auf dem betreffenden Grundstück die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um eine weitere Wohnbebauung zuzulassen.

Die durch die Planänderung ermöglichte Innenentwicklung trägt insbesondere zur besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und zur Vermeidung von Eingriffen in den nicht bebauten Außenbereich bei. Laut dem gesamtstädtischen Spielplatzkonzept ist die erforderliche Spielraumversorgung durch den umliegenden Kinderspielplatz „An der Grubendorfsstraße“ in ausreichendem Maße sichergestellt.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 14.12.2015 bis 15.01.2016 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. 725 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 in Form von Nachverdichtung 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 Eversburg und liegt zwischen Landwehrstraße, Zum Stutenkerl, Grußendorfstraße und Zum Piepenkerl.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt in der Straße „Zum Piepenkerl“. Die umliegende Nachbarschaft ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Deutlich wird dieses durch die umliegende Bebauung, bei der sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude handelt. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befindet sich ein drei- bis siebengeschossiger Wohnkomplex.

Die Fläche des Änderungsbereichs wurde vormals als Kinderspielplatz genutzt und stellt sich zurzeit als Grünfläche dar.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

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

2.3.3. 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 – Großendorfstraße – welcher am 08.04.1988 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 12.12.1997 in einem Teilbereich geändert wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 – Großendorfstraße – setzt für das von der Planung betroffene Grundstück einen Kinderspielplatz fest. Für die umliegende Wohnbebauung in der Straße „Zum Piepenkerl“ bzw. „Zum Stutenkerl“ ist im Bebauungsplan Nr. 48 ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die umliegenden Nachbargrundstücke in der Straße „Zum Piepenkerl“ bzw. „Zum Stutenkerl“ befinden sich mit Ausnahme des Änderungsbereichs, dessen Fläche sich im Eigentum der Stadt Osnabrück befindet, im Privateigentum.

B Planungsziel

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGB Novelle 2013) schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dabei kann mit Hilfe von Nachverdichtung, wie im vorliegenden Fall, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung einer zurzeit untergenutzten Freifläche zu schaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich aufrecht zu erhalten bzw. möglichst nicht zu beeinträchtigen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, eine vormals als Kinderspielplatz genutzte Fläche für die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich in die umliegende Nachbarschaft integriert, zu qualifizieren.

Auf dieser Fläche ist ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, der sich in seiner Gestaltung an den angrenzenden Wohngebäuden in der Straße „Zum Piepenkerl“ bzw. „Zum Stutenkerl“, sowie an der Wohnanlage an der Grußendorfstraße orientiert und die Schaffung von bis zu zwei Wohneinheiten ermöglicht.

Das von der Planung betroffene Grundstück soll an die Tiefen der angrenzenden Grundstücke angeglichen werden. Um dieses Grundstück erschließen zu können, soll die bisher als Fußweg festgesetzte Fortsetzung der Wendeanlage am Ende der Straße „Zum Piepenkerl“ zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewidmet werden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation im Planbereich wird nicht geändert.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W405 gesichert.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Grußendorfstraße. Er ist vom Änderungsbereich fußläufig 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:

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)
Kerngebiete (MK)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)

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

2.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Innerhalb des Planbereichs sind die Schallemissionen, die vom Straßen- bzw. Schienenverkehr ausgehen, zu berücksichtigen.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für den Planbereich nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen wurden die Ergebnisse der Lärmkartierung der Lärmsanierung Schienenweg Hannover-Rheine aus dem Jahr 2011 herangezogen.

Der Änderungsbereich liegt im direkten Einflussbereich der Schienenstrecke Hannover – Rheine. Zwar ist im Rahmen der Lärmsanierung im Abschnitt östlich der Landwehrstraße eine Schallschutzwand errichtet worden, diese wurde allerdings mit der Zielsetzung errichtet, die Lärmbelastungen unter die Sanierungswerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts zu senken. Bei der Beurteilung von Schallemissionen im Rahmen der Bauleitplanung kommen jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 50 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts für Reine Wohngebiete (WR) zum Tragen.

Laut den Planunterlagen zur Lärmsanierung des Schienenweges Hannover-Rheine sind die beiden benachbarten Grundstücke "Zum Piepenkerl 25" und "Zum Stutenkerl 15" untersucht worden. Tags werden an keiner Gebäudefront die Orientierungswerte mit 55 dB(A) erreicht; nachts werden beim Objekt "Zum Piepenkerl 25" nur an der Nordseite die Orientierungswerte mit 45 dB(A) unterschritten; beim Objekt "Zum Stutenkerl 15" nur im EG an der Ostseite. An beiden Objekten werden an der Südseite die Orientierungswerte mit max. 53,3 dB(A) deutlich überschritten. Aber auch die Lärmbelastungen an der Westseite beider Objekte liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 und über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A).

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 zugewandten 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.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der integrierten Lage in einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist an dieser Stelle eine zusätzliche Wohnbebauung vertretbar. Um keine zusätzliche Störung der

vorhandenen Wohngebiete hervorzurufen, werden die Festsetzungen eines reinen Wohngebietes (WR) der Umgebung im Änderungsbereich übernommen.

Die im reinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, als auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Änderungsbereich nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem ruhigen Siedlungscharakter aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs nicht vereinbar.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, da dies der näheren Umgebung entspricht.

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für den Änderungsbereich die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 / GFZ 0,8 der Umgebung übernommen.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen. Als Maß für die Kompaktheit eines Baukörpers findet das sog. A/V-Verhältnis Anwendung. Dabei gilt es, dass je kleiner die wärmeübertragende Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V wird, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bezogen auf seine Nutzfläche. Anzustreben ist somit grundsätzlich ein möglichst niedriger A/V-Wert. So ist z.B. beim Übergang von einem auf zwei Vollgeschosse ein sehr starker Rückgang des A/V-Verhältnis zu verzeichnen.

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 Gebäudepunkt gemessen über NHN. Die Fahrbahnoberkante der Straße „Zum Piepenkerl“ liegt auf einer Höhe von ca. 59,50 m über NHN. Da zukünftige Gebäude im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 8,5 m – gemessen ab der Straßenoberkante – nicht überschreiten sollen, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 68 m über NHN angegeben.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist im städtebaulichen Kontext der Siedlungsentwicklung der umliegenden Nachbarschaft zu bewerten. Bei den Wohnhäusern Zum Stutenkerl 1 – 15 handelt es sich um zweigeschossige Gebäude, die über ein Satteldach verfügen. Bei der Wohnbebauung, die straßenbegleitend an der Grußendorfstraße, Zum Stutenkerl und Zum Piepenkerl entwickelt worden ist, handelt es sich um einen drei bis siebengeschossigen Wohnkomplex. Die Wohngebäude am nördlichen Abschluss der Straße „Zum Piepenkerl“ sind eingeschossig und verfügen über ein Satteldach.

Da der Änderungsbereich in dem Zusammenhang der umliegenden Bebauung zu bewerten ist, jedoch aufgrund seiner Lage in einem beruhigten Bereich, von der Straße abgewandt, soll das zukünftige Gebäude eine Höhe von 8,5 m – gemessen ab der Straßenoberkante – nicht überschreiten.

4.3. Bauweise

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

Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft wird für die zusätzliche Baufläche die offene Bauweise festgesetzt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei 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 für 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.

4.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der Anliegerstraße (Zum Piepenkerl) auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Die Festlegung auf maximal zwei Wohneinheiten wird dabei als städtebaulich vertretbar angesehen.

4.5.3. Erhalt von Bäumen

Um die ökologische Qualität des Plangebiets in Teilen zu erhalten und dem ökologischen Vermeidungsgedanken bei städtebaulichen Planungen Rechnung zu tragen, wird ein weitgehender Erhalt des Altbaumbestandes im Plangebiet angestrebt. Dabei wurden im Plangebiet zwei Hainbuchen (Stammdurchmesser 50 cm

bzw. 30 cm), sowie zwei Bergahorne (Stammdurchmesser 60 cm bzw. 50 cm) mit einem Erhaltungsgebot belegt, von denen eine raumdominante Wirkung ausgeht.

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. Dächer

Extravagante und damit auch nur 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 Solar-energiegewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

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 ausreichend Berücksichtigung findet.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
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	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
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 Stechpalme	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	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	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

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.

D Umweltbelange

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

E Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen grundsätzlich den Vorgaben des gesamtstädtischen Spielplatzkonzeptes.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 725 m²	
Bauflächen:	ca. 725 m²	
davon Wohngebiete (WR):		ca. 725 m²