

Bebauungsplan Nr. 81 - Gebiet zwischen Teutoburger Str., Osnigstr., Meller Str. u. Miquelstr. - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 26.10.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Schölerberg. Der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den städtischen Spielplatz in der Josefstraße.

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 Bebauung zugeführt, bei anderen Spielplatzflächen hat sich herausgestellt, dass sie doch nicht mehr in dem Maße benötigt werden, wie ursprünglich angenommen.

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

Die durch diese 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 die umliegenden Kinderspielplätze an der Overbergschule sowie an der Teutoburger Schule in ausreichendem Maße sichergestellt.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 14.12.2015 bis zum 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 planungsrechtlich zu ändernde Bereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 825 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 Schölerberg und liegt zwischen den Grundstücken Josefstraße 15 und 8.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich in der Josefstraße befindet sich in einem Gebiet, das hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Deutlich wird dieses durch die umliegende Bebauung, bei der es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude handelt. Die Fläche des Änderungsbereichs wurde vormals als Kinderspielplatz genutzt und wurde im Rahmen des „Gesamtstädtischen Spielplatzkonzeptes“ im Jahr 2015 zurückgebaut, da die erforderliche Spielraumversorgung durch die umliegenden Kinderspielplätze an der Overbergschule sowie an der Teutoburger Schule in ausreichenden Maße sichergestellt ist. Sie stellt sich zurzeit überwiegend 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,
- Begrünungen von Stellplatzbereichen und
- Regenwasserversickerungen

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. 81 – Gebiet zwischen Teutoburger Straße, Osningstraße, Meller Straße und Miquelstraße – welcher am 10.10.1964 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 16.12.1994 in einem Teilbereich geändert wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 – Gebiet zwischen Teutoburger Straße, Osningstraße, Meller Straße und Miquelstraße – setzt für das von der Planung betroffene Grundstück einen Kinderspielplatz fest.

Die jetzt vorhergesehene Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a Bau-gesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor. Ein entsprechender Beschluss wurde vom Rat der Stadt Osnabrück am 08.12.2015 gefasst.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die in der Josefstraße gelegenen Baugrundstücke 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 vorliegen-

den Fall, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 einfügt, zu qualifizieren.

Auf dieser Fläche ist ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, der sich in seiner Gestaltung an den angrenzenden Wohngebäuden in der Josefstraße orientiert und die Realisierung von bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation im Planbereich wird nicht geändert. Um die bestehende verkehrliche Situation in der Josefstraße durch den zusätzlich entstehenden ruhenden Verkehr nicht zu belasten, müssen auf der Fläche des Änderungsbereichs Stellplätze für die entstehenden Wohneinheiten nachgewiesen werden.

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 Versorgung mit Erdgas stellt der Versorgungsträger (Stadtwerke Osnabrück AG) unter den Vorbehalt der zu sichernden Wirtschaftlichkeit.

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 im Einzugsbereich zweier Kinderspielplätze. Einerseits ist der „KSP Teutoburger Schule“, andererseits der „KSP Overbergschule“ vom Planbereich fußläufig erreichbar. Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche ist somit nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Festsetzungen

3.1. 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 allgemeinen Wohngebietes (WA) der Umgebung im Änderungsbereich übernommen.

Die in allgemeinen Wohngebieten neben der Wohnnutzung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Änderungsbereich nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem Siedlungscharakter nicht vereinbar.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

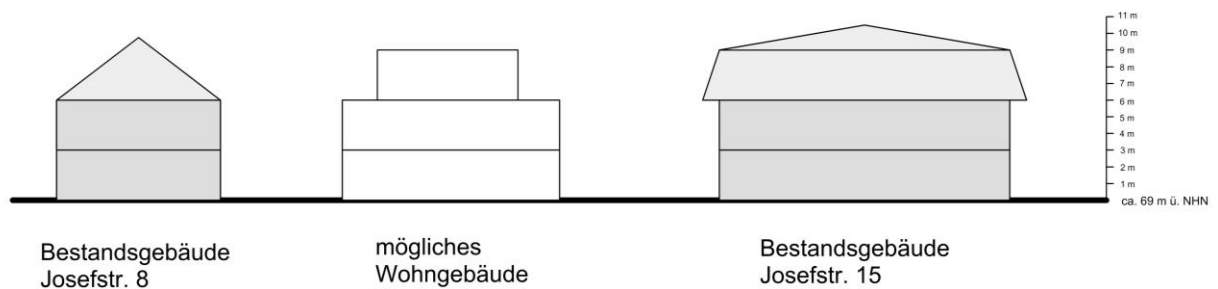
Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für den Änderungsbereich die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 / GFZ 0,8 der Umgebung übernommen.

3.2.1. 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 Josefstraße liegt auf einer Höhe von ca. 69 m über NHN. Da zukünftige Gebäude im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10 m – gemessen ab der Straßenoberkante – nicht überschreiten sollen, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 79 m über NHN angegeben.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den in der Nachbarschaft vorzufindenden Gebäudehöhen. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird die Realisierung einer dritten Ebene in Form eines Staffelgeschosses ermöglicht.

Die untenstehende Systemskizze verdeutlicht die planungsrechtlich zulässige Höhenentwicklung im Änderungsbereich.



Skizze – ohne Maßstab

3.3. Bauweise

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

Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft wird für die zusätzliche Baufläche im Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch die Realisierung einer Wohnnutzung sichergestellt werden.

3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.5. Sonstige Festsetzungen

3.5.1. 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 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

3.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der schmalen Anliegerstraße (Josefstraße) auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Die Festlegung auf maximal sechs Wohneinheiten orientiert sich an den umliegenden Mehrfamilienhäusern im Plangebiet. Aufgrund dessen und unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsbereichs wird sie als städtebaulich vertretbar angesehen.

3.5.3. 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 eine Sandbirke (Stammdurchmesser 40 cm), sowie ein Spitzahorn (Stammdurchmesser 60 cm) mit einem Erhaltungsgebot belegt, da von diesen Bäumen eine raumdominante Wirkung ausgeht.

4. Örtliche Bauvorschriften

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

4.1. 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.

4.2. 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

5. 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 erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls in geringerem Umfang berührt.

E Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

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

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 825 m²	
Bauflächen:	ca. 825 m ²	
davon allgemeines Wohngebiet (WA):		ca. 825 m ²