

Bebauungsplan Nr. 184 - Sudetenstraße - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf (erneute Auslegung)

Stand: 25.10.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Westerberg. Der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die vormals als Spielplatz genutzte Fläche in der Sudetenstraße.

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 es 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 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 die umliegenden Kinderspielplätze im ausreichenden Maße sichergestellt.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 01.07.2013 bis zum 09.08.2013 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 Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 580 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.

Der Planentwurf wurde vom 06.05.2014 bis zum 06.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Das Bebauungsplanverfahren wurde in der darauffolgenden Zeit angehalten, da im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Scharnhorstkaserne zum Wissenschafts- und Wohnpark eine Wegeverbindung mit den Wohnquartieren in der Sudetenstraße bzw. Natruper Straße hergestellt werden sollte. Die hierfür ursprünglich vorgesehene Verbindung in nördlicher Fortsetzung der Ursula-Flick-Straße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht herstellbar. Die vorangegangene städtebauliche Planung wurde dahingehend geändert, dass von dem Grundstück des ehem. Spielplatzes eine drei Meter breite Parzelle abgetrennt worden ist, auf der ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt werden soll, so dass die geplante Wegeverbindung hergestellt werden kann. Zudem wird auf dieser Parzelle ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt, das den Anschluss des Wissenschafts- und Wohnparks Scharnhorstkaserne an das bestehende Versorgungsnetz sicherstellen soll.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Westerberg und liegt in der Sudetenstraße zwischen den Grundstücken Haus-Nr. 15 B und 21.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt in der Sudetenstraße und ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Deutlich wird dieses durch die umliegende Bebauung, bei der es sich überwiegend um eingeschossige Wohngebäude handelt.

In südlicher Angrenzung an den Änderungsbereich befindet sich der Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkaserne. Dieses Areal, das vormals von den in Osnabrück stationierten britischen Streitkräften genutzt worden ist, entwickelte sich zum Zeitpunkt dieser Planänderung zu einem attraktiven Standort für Wohnnutzungen und Wirtschaftsunternehmen. Zudem befindet sich in der umliegenden Nachbarschaft der Campus Westerberg der Universität Osnabrück.

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 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. 184 – Sudetenstraße –, welcher am 24.10.1980 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 14.03.2014 in einem Teilbereich geändert wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 184 setzt für das von der Planung betroffene Grundstück einen Kinderspielplatz fest.

Die jetzt vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor. Ein entsprechender Beschluss wurde hierzu vom Rat der Stadt Osnabrück am 25.06.2013 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 umliegenden Nachbargrundstücke in der Sudetenstraße 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 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.

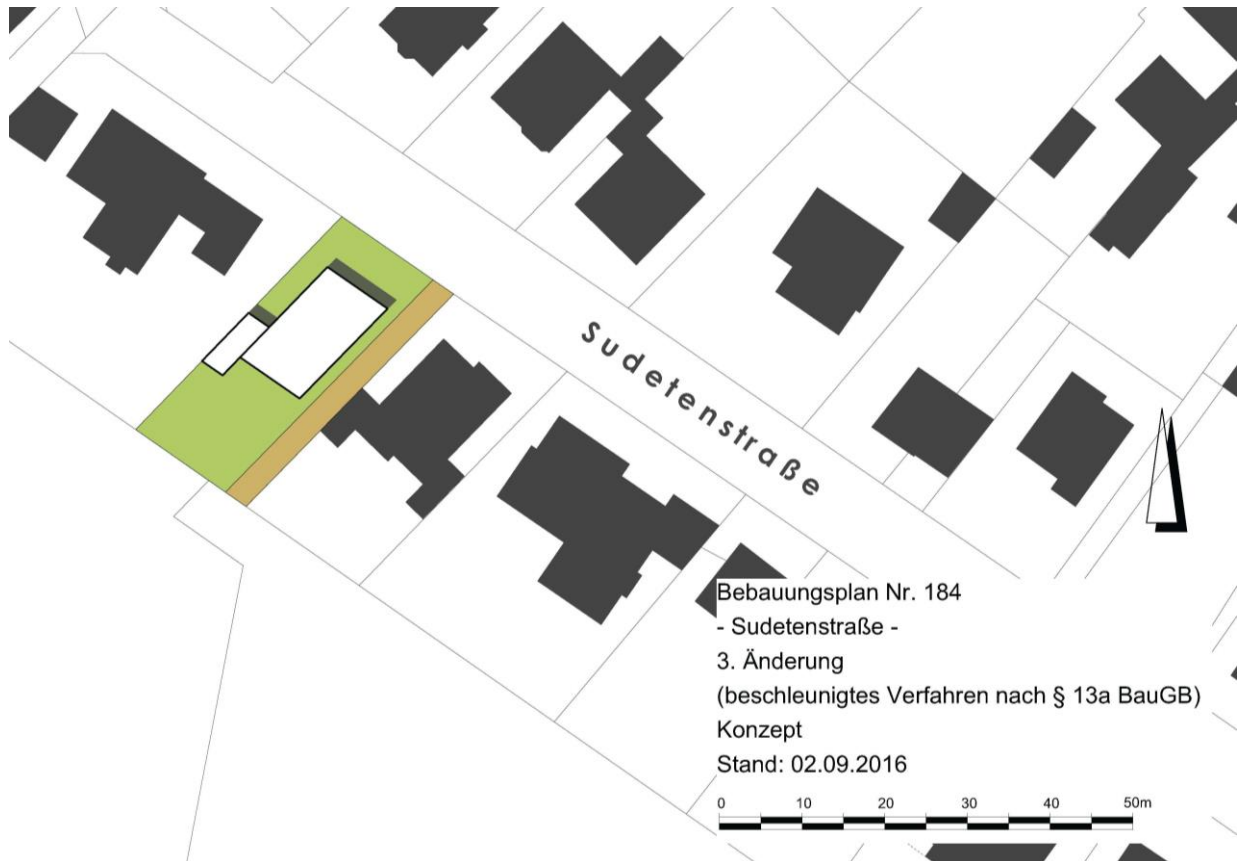
C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

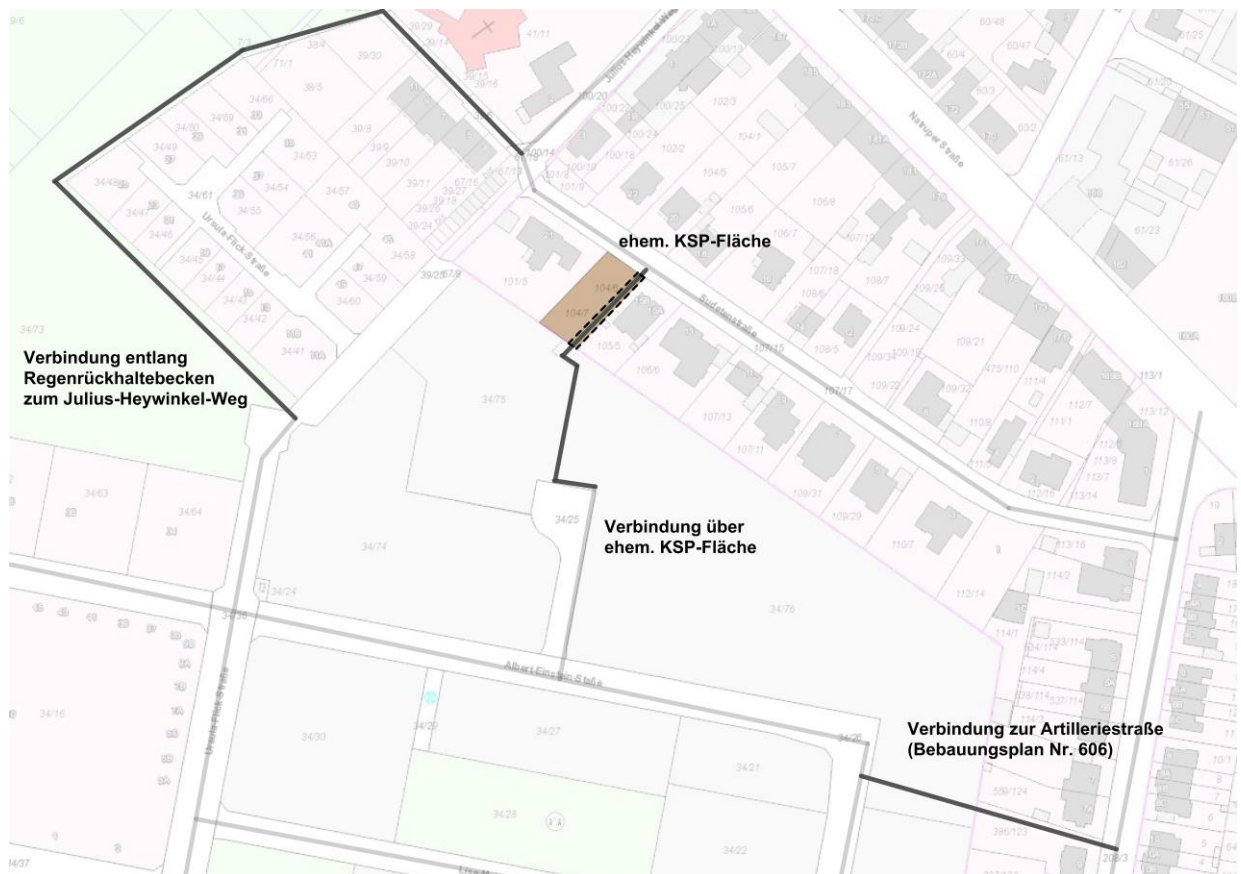
Die städtebauliche Grundidee besteht darin, eine vormals als Kinderspielplatz genutzte Fläche für die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügt, planungsrechtlich zu qualifizieren. (vgl. Grafik 1).

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

Auf der Fläche des Änderungsbereichs wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt, welche die Verbindung des Wissenschafts- und Wohnparks Scharnhorstkaserne mit der Sudetenstraße sicherstellen soll. Die geplante Wegeverbindung soll von der Sudetenstraße über die ehemalige Spielplatzfläche zur Albert-Einstein-Straße verlaufen. Zudem wird auf dieser Parzelle ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt, das den Anschluss des Wissenschafts- und Wohnparks Scharnhorstkaserne an das bestehende Versorgungsnetz sicherstellen soll. (vgl. Grafik 2).



Grafik 1: Bebauungs- und Erschließungskonzept



Grafik 2: Wegeverbindungen

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation im Planbereich wird nicht geändert. Um die bestehende verkehrliche Situation in der Sudetenstraße 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 Vorbehalt der zu sichernden Wirtschaftlichkeit.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Der Grundschutz 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 Friedrich-Janssen-Straße. 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 sind im Änderungsbereich nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem Siedlungscharakter nicht vereinbar. Zudem soll in dem Änderungsbereich eine Wohnnutzung realisiert werden von der keine Störung für die bestehende Siedlungsstruktur hervorgerufen wird.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, da dies dem umliegenden Siedlungszusammenhang entspricht. Diese Festsetzung liegt zudem in der geringen Grundstücksfläche begründet.

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 festgesetzt.

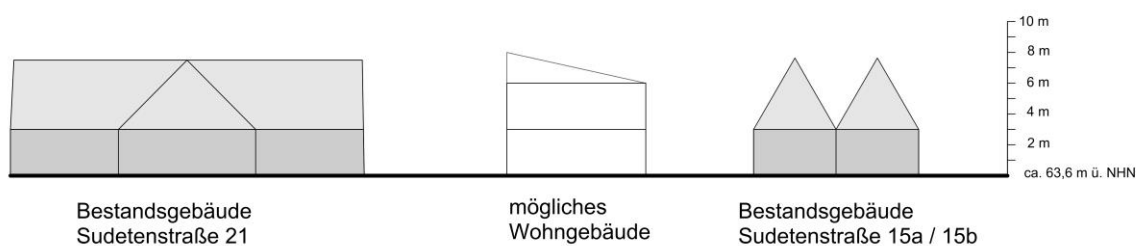
Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen. Als Maß für die Kompaktheit eines Baukörpers findet das sog. A/V-Verhältnis Anwendung. Dabei gilt es, dass je kleiner die wärmeübertragende 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-Verhältnisses zu verzeichnen.

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 Sudetenstraße liegt auf einer Höhe von ca. 63,6 m ü. NHN. Da zukünftige Gebäude im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von 8 m – gemessen ab der Straßenoberkante – nicht überschreiten sollen, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 71,6 m ü. NHN angegeben.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Wohngebäude in der Sudetenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 184 – Sudetenstraße – setzt für die in der Nachbarschaft gelegene Wohnbebauung zwar nur ein Vollgeschoss fest, jedoch verfügen diese Gebäude über Dachkonstruktionen, die den Ausbau eines Dachgeschosses ermöglichen. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m – gemessen ab der Straßenoberkante – orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe an dieser Höhenentwicklung in der Nachbarschaft.

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 die Festsetzung soll eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden, durch die keine zusätzliche Störung hervorgerufen wird.

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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Mithilfe des Gehrechts soll eine Wegeverbindung zwischen der Sudetenstraße und dem Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkaserne geschaffen werden, die das bestehende Wegenetz ergänzt und eine fußläufige Erreichbarkeit des Areals der ehemaligen Scharnhorstkaserne ermöglicht. Das Leitungsrecht für die Versorgungsträger soll insbesondere den Anschluss des Wissenschafts- und Wohnparks an das bestehende Versorgungsnetz sicherstellen.

Die Umsetzung des Geh- und Leitungsrechts wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer begleitend zum Verfahren sichergestellt.

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

3.5.2. Dachbegrünungen

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 Dachs 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 geringen Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

3.5.3. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der Anliegerstraße (Sudetenstraße) 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.

3.5.4. Luftgüte

Das geplante Baugrundstück liegt in der Umweltzone. Aus diesem Grund wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass beim Bau von Feuerstofffeuerungsanlagen der neuste Stand der Technik eingesetzt wird.

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 Solarenergiegewinnung 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.

Gemauerte Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich an der Gestaltung der Ortsbildtypischen Sockelzonen vorhandener Einfriedungen orientieren oder das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Bei massiven Mauern sind nachbarliche Belange, insbesondere die Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Bereich von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Durch absehbare Geländeaufschüttungen im Planbereich werden ggf. Stützmauern erforderlich. In Hinblick auf eine landschaftsgerechte Gestaltung von Baugrundstücken zur freien Landschaft aber auch in Hinblick auf eine naturnahe Vorgartengestaltung sind Stützmauern aus Natursteinen zu errichten.

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

D Umweltbelange

Die geplante Änderung führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt. Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes wird durch die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen.

E Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

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

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 580 m²	
Bauflächen:	ca. 580 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 580 m ²