Bebauungsplan Nr. 120 - Wüste, Nordwest - 13. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 20.12.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 – Wüste, Nordwest – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, für den Innenbereich eines vorhandenen Wohnquartiers im Stadtteil Wüste zusätzliche Baumöglichkeiten auf den hierzu geeigneten, tiefen Grundstücken im Planbereich zu schaffen. Zukünftig sollen Wohngebäude in zweiter und z. T. dritter Baureihe auf den planbetroffenen Grundstücken zulässig sein.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs geschaffen werden. Es soll zusätzliches Bauland ausgewiesen werden, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Planungserfordernis resultiert aus der Tatsache, dass für eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung geeignete Flächen im Planbereich vorhanden sind, das notwendige Baurecht hierfür allerdings bislang fehlte.

Das aktuelle Entwicklungsinteresse bei einem Teil der Planbetroffenen soll genutzt werden, um die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtgebiet zu beschleunigen. Dabei stellt die geplante Nachverdichtung – einhergehend mit einer effizienteren Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur – einen erheblichen Kostenvorteil im Vergleich zu einer Baugebietsausweisung auf bislang unbeplanten Außenbereichsflächen dar.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 – Wüste, Nordwest – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 21.11.2016 bis 16.12.2016 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. 7.300 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 (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 Wüste und liegt zwischen *Blumenhaller Weg, Kromschröderstraße, Am Schwanenbach, Quellwiese* und *Alfred-Delp-Straße*. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,7 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Der Planbereich stellt sich als beplanter Innenbereich dar, wobei die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke bislang nicht erreicht wurde.

Die Grundstücke *Blumenhaller Weg* 87, 89 und 91 weisen eine dreigeschossige Straßenrandbebauung auf. Während die Grundstücke *Blumenhaller Weg* 87 und 89 im rückwärtigen Bereich über großflächig versiegelte Garagenhöfe verfügen, befindet sich auf dem Grundstück *Blumenhaller Weg* 91 eine ca. 80 m tiefe und 16 m breite extensiv genutzte Gartenfläche.

Die Grundstücke *Alfred-Delp-Straße* 1, 1A und 1B stehen für eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe.

Im Süd-Westen wird der Planbereich von einem öffentlichen Fuß- und Radweg begrenzt, dem eine bedeutende Vernetzungsfunktion zukommt. Im Süd-Osten grenzt an den Planbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität an.

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 Änderung 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

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 – Wüste, Nordwest – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

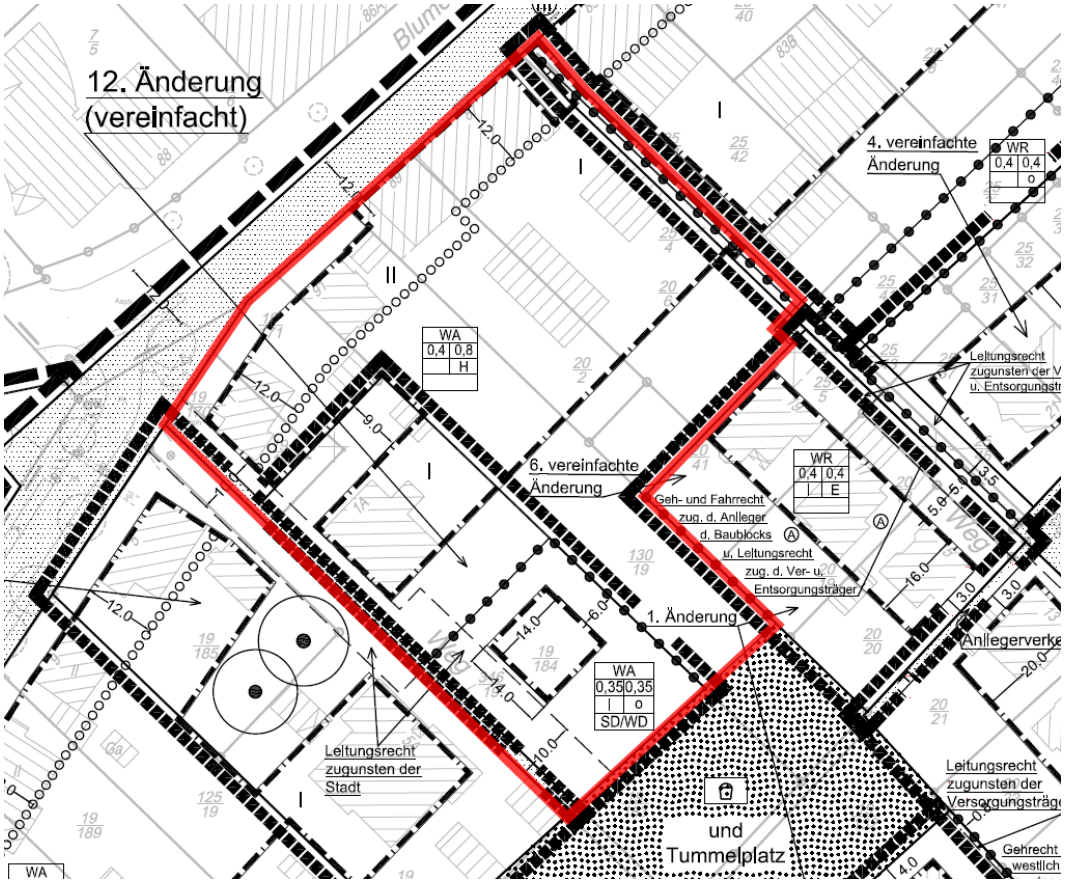
Der Großteil des Planbereichs der 13. Bebauungsplanänderung ist aktuell als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen. Lediglich für das Grundstück *Alfred-Delp-Straße* 1B setzt der Bebauungsplan neben der Gebietsausweisung WA eine GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,35 sowie die offene Bauweise fest. Zusätzlich sind hier nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse variiert von I bis II. Während entlang des *Blumenhaller Wegs* innerhalb einer 12 m tiefen Baufläche zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist im übrigen Planbereich nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Rechtsplans stellen sich für den Planbereich als eher großflächig dar. Lediglich im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück *Alfred-Delp-Straße* 1 in drei Baufelder aufgeteilt.

Der Ursprungsplan beinhaltet zudem die folgende textliche Festsetzung: „In mehrgeschossigen Baugebieten ist die Errichtung von selbständigen Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die hinter der mehrgeschossigen Bebauung liegen, unzulässig.“

Der Bebauungsplan Nr. 120 – Wüste, Nordwest – ist erstmals am 15.01.1975 in Kraft getreten.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 120 – Wüste, Nordwest –

2.4.2. Bodenschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Altablagerung Nr. 24 „Wüste“. Bei Bodeneingriffen ist das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien zu erwarten, die aus abfallrechtlicher Sicht relevant sind und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen sind.

Auf den Grundstücken *Alfred-Delp-Straße* 1A/1B wurde im Zuge einer Sanierungsmaßnahme der Boden bis zu 1 m unter Gelände ausgetauscht. Das Grundstück *Blumenhaller Weg* 89 ist vollständig versiegelt und wurde nicht weiter untersucht.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die übrigen Flächen befinden sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es einerseits, der Nachfrage nach Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen auf sehr tiefen Baugrundstücken Rechnung zu tragen, um bestehende Nachverdichtungspotentiale im Siedlungsbestand zu nutzen, andererseits, städtebauliche Rahmenbedingungen zu definieren, die die mit einer Erhöhung der Wohndichte einhergehenden Konflikte im Nachbarschaftsgefüge minimiert.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Wenn neuer Wohnraum entstehen soll, Bauflächen dafür aber kaum zur Verfügung stehen und eine weitere Bodenversiegelung vermieden werden muss, bleibt der Stadtplanung nur die Option der Nachverdichtung. Solche Vorhaben lösen bei den betroffenen Nachbarschaften oftmals Abwehrreflexe aus und sind mit Bildern von hohen Häusern, Anonymität der Großstadt und sozialen Problemen verknüpft.

Eine große städtebauliche Dichte gehört allerdings ebenso zur Urbanität wie die Heterogenität der Bewohnerschaft und die Vielfalt der sozialen Schichten. Städtebauliche Dichte führt Menschen zusammen, schafft Leben und Lebendigkeit.

Allerdings ist es nicht von der Hand zu weisen, dass eine zunehmende städtebauliche Dichte den Druck innerhalb des Siedlungsgefüges erhöht. Deshalb ist ein behutsames Nachverdichten mit Augenmaß erforderlich. Neue Großstrukturen erweisen sich dabei häufig als kontraproduktiv. Die vorliegende städtebauliche Planung verfolgt somit das Ziel einer konsequenten, qualitätsvollen Erweiterung des Bestands: eine lichte Dichte. Dabei spielen die Ausweisung klar definierter Baufenster, die Abstufung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Wechsel von offener und geschlossener Bauweise eine wichtige Rolle.

Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Sinnvolle grundlegende Planungsalternativen zu einer Nachverdichtung im Wohnungsbaubereich waren im Planungsprozess nicht erkennbar.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation im Planbereich sowie der sich daraus ergebenden möglichen Positionierung zukünftiger Baukörper wurde darauf verzichtet, eine Berechnung des Bebauungskonzepts mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL durchzuführen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Eine Änderung der öffentlichen Verkehrserschließung ist mit dieser Bauleitplanung nicht verbunden. Zukünftige Gebäude im rückwärtigen Bereich werden über die Vorderliegergrundstücke erschlossen (s. hierzu auch Kap. C 4.5.1.).

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. ist im Bestand gesichert. Leitungsverlängerungen erfolgen auf den Privatgrundstücken. Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach DIN 14090 zu beachten.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz über Privatkanäle (s. hierzu auch Kap. C 4.5.1.) angeschlossen werden. Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Da sich der Planbereich innerhalb einer Altablagerungsfläche befindet, ist der Bereich aufgrund unterschiedlicher Verfüllungen und der geringen Grundwasserflurabstände (überwiegend 1-2 m, lokal < 1m unter Gelände) für eine Versickerung nicht geeignet. Eine Entsorgung des Niederschlagswassers kann über das vorhandene öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die Heranführung des Niederschlagswassers an den öffentlichen Hauptkanal erfolgt über Privatkanäle (s. hierzu auch Kap. C 4.5.1.). Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich kann an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden (s. hierzu auch Kap. C 4.5.1.). Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des im gesamtstädtischen Spielplatzkonzept der Stadt Osnabrück (2009) in die Kategorie „Ausbau“ aufgenommenen öffentlichen Quartiers-/Themenspielplatzes *Weimarer Straße* (16-057).

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)

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

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Der *Blumenhaller Weg* ist als vielbefahrene Straßenverkehrsfläche einzustufen. Die Lärmkartierung für die Stadt Osnabrück weist demnach auch überdurchschnittlich hohe Lärmbelastung für die straßenbegleitende Bebauung auf.

Der gemittelte Tag-Abend-Nacht-Pegel liegt für die straßenbegleitenden Gebäudefassaden bei 61-65 dB(A) (Lärmpegelbereich III). Der Nacht-Pegel liegt hier bei 51-55 dB(A).

Für allgemeine Wohngebiete ist nach der DIN 18005 für die Nachtstunden ein gemittelter Lärmpegel von 45 dB(A) als Orientierungswert vorgesehen. Dieser Pegel wird an den am stärksten belasteten Gebäudefassaden um bis zu 10 dB(A) überschritten. Deshalb sind hier besondere Vorkehrungen gegen Lärm zu treffen.

Die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung sehen deshalb geeignete Wohnraum-Lüftungsanlagen vor. Alternativ können Schlafräume und besonders sensiblen Wohnraume zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

3.3. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen.

Feuerungsanlagen sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleinfeuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsan-

lagen, die zumeist als Zusatzheizung zu den zentralen Öl- und Gasheizungen in den Haushalten betrieben werden. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen. Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits den angestrebten Ausbau der energetischen Nutzung von Biomasse nicht behindern.

Für die Verbrennung in ortsfesten Feuerstätten sind deshalb nur die folgenden festen Brennstoffe zulässig:

- naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, insbesondere in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln, sowie Reisig und Zapfen und
- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731, Ausgabe Oktober 1996, oder in Form von Holzpellets nach den brennstofftechnischen Anforderungen des DINplus-Zertifizierungsprogramms „Holzpellets zur Verwendung in Kleinfeuerstätten nach DIN 51731-HP 5“, Ausgabe August 2007, sowie andere Holzbriketts oder Holzpellets aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.

(vgl. § 3 Abs. 1 Ziffern 4 und 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die durch Artikel 77 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist)

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich soll der Wohnnutzung dienen. Während entlang des *Blumenhaller Wegs* sowie in „zweiter Reihe“ eine allgemeine Wohngebietsnutzung (WA) festgesetzt ist, übernimmt die „dritte Reihe“ mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) die Gebietskategorie der Nachbarbebauung an der *Altenburger Straße*. Damit soll eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung sichergestellt werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schöpft die für reine und allgemeine Wohngebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) definierte Obergrenze aus. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben sich aus dem Produkt von GRZ und Z (Vollgeschosszahl). Die Obergrenze für die GFZ nach § 17 BauNVO wird dabei nicht überschritten.

Da im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auch Stellplätze und Garagen für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) untergebracht werden sollen (vgl. Kap. C 4.4.1.) – sofern diese nicht innerhalb der Baugrenzen des Baugebiets errichtet werden können –, ist hier mit einer Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ zu rechnen. Da eine Anhebung der festgesetzten GRZ über 0,4 – und damit über die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze – städtebaulich nicht gewollt ist (Nutzungsintensität), wird lediglich für Stellplätze und Garagen eine GRZ-Überschreitung in diesem Teilbereich bis 0,8 grundsätzlich zugelassen.

Die Anzahl der Vollgeschosse staffelt sich im Planbereich ab. Während entlang des *Blumenhaller Wegs* zwei bis drei Vollgeschosse entstehen können, sind im mittleren Bereich („zweite Reihe“) nur zwei Vollgeschosse zulässig. In der „dritten Reihe“ sind nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Hiermit soll im Zusammenspiel mit festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (vgl. Kap. C 4.2.1.) und der Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten (vgl. Kap. C 4.5.3) die Nutzungsdichte auf den Grundstücken auf ein nachbarschaftlich verträgliches Maß reduziert werden.

Entlang des *Blumenhaller Wegs* sollen mindestens zwei Vollgeschosse entstehen, um hier aufgrund der bereits mehrgeschossigen Bestandsgebäude eine sog. „Zahnlückenarchitektur“ zu verhindern.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest (vgl. Abb. Gebäudehöhensystematik), die sich an der umgebenden Bebauung orientieren (vgl. Abb. Bestandssituation).

Die maximale Gebäudehöhe wird dabei in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) definiert. Diese Art der Festsetzung ermöglicht eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe.

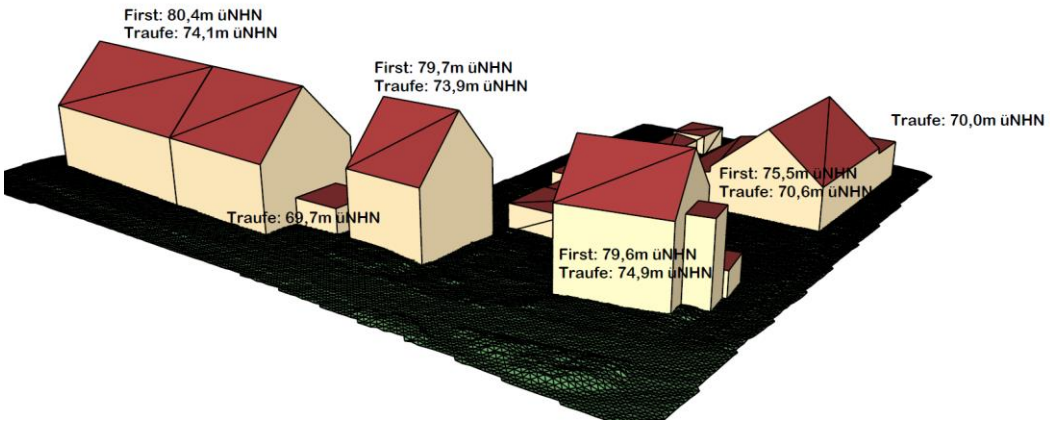


Abb. Bestandssituation

Im überbaubaren Bereich, in dem II-III Vollgeschosse zulässig sind, ist die maximale Gebäudehöhe mit 80,5 m über NHN festgesetzt. Das heißt, dass unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Geländehöhe von 66 m über NHN in diesem Bereich, hier Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 14,5 m errichtet werden können.

Im überbaubaren Bereich, in dem II Vollgeschosse zulässig sind, ist die maximale Gebäudehöhe mit 76,5 m über NHN festgesetzt. Das heißt, dass unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Geländehöhe von 66 m über NHN in diesem Bereich, hier Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 10,5 m errichtet werden können.

Im überbaubaren Bereich, in dem lediglich I Vollgeschoss zulässig ist, ist die maximale Gebäudehöhe mit 75,5 m über NHN festgesetzt. Das heißt, dass unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Geländehöhe von 66 m über NHN in diesem Bereich, hier Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 9,5 m errichtet werden können.

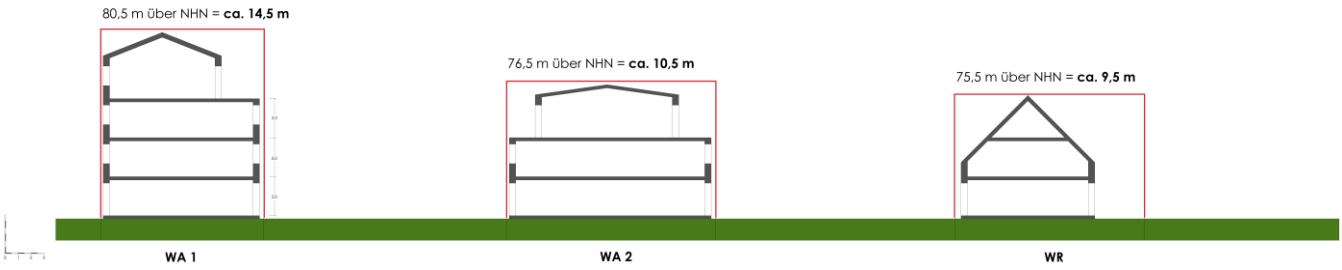


Abb. Gebäudehöhensystematik

4.3. Bauweise

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

Während entlang des *Blumenhaller Wegs* eine geschlossene (g) Bauzeile entstehen soll, auch um vorhandene Lärmemissionen abzufangen, soll in der „zweiten und dritten Reihe“ eine offene (o) Bebauungsstruktur entstehen bzw. erhalten bleiben, um eine Durchlüftung des Planbereichs zu ermöglichen und nachbarschützende bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften nicht außer Kraft zu setzen.

Während in der offenen Bauweise grundsätzlich Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig sind, setzt der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet (WR) fest, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, die zudem nur aus einem Wohngebäude bestehen dürfen. Zusätzlich tragen die eng umrissenen Baufelder dazu bei, dass hier keine Bauform entstehen kann, die den Maßstab der näheren Umgebung sprengen würde.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich sind zeilenartig angeordnet. Die einzelnen Baufenster definieren somit die „erste, zweite und dritte Baureihe“. Von einer großflächigen Bauflächenausweisung wurde bewusst Abstand genommen, um ein städtebauliches Ordnungssystem vorzugeben, dem insbesondere in einer Bestandssituation eine besondere Bedeutung beigemessen werden muss.

4.4.1. Stellplätze und Garagen

Um zu verhindern, dass Stellplätze und Garagen im schutzwürdigen Ruhebereich zwischen der zweiten und dritten Baureihe errichtet werden und damit nachbarliche Spannungen hervorrufen, soll der ruhende Verkehr im Bereich zwischen der ersten und zweiten Baureihe in konzentrierter Form untergebracht werden. In diesem Bereich werden damit zwar kaum noch qualitätsvolle Ruhebereiche möglich sein, allerdings stellt sich die Bestandssituation bereits heute schon so dar (bis auf das Grundstück *Blumenhaller Weg* 91), dass hier vorwiegend Stellplätze und Garagen zu finden sind.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist allerdings davon auszugehen, dass sich damit auch die Anzahl der notwendigen Pkw-Einstellplätze in einem verträglichen Rahmen bewegen wird und unzumutbare Störungen durch An- und Abfahrtsverkehre, die über das vorhandene Maß in unzumutbarer Weise hinausgehen, nicht zu erwarten sind.

Eine Sonderposition nimmt die dritte Baureihe insofern ein, als dass hier notwendige Stellplätze und Garagen für die Wohnhäuser *Alfred-Delp-Straße* 1B und *Blumenhaller Weg* 91B zwischen den beiden Wohngebäuden errichtet werden

können. Da sich das Verkehrsaufkommen für diese beiden Wohngebäude mit jeweils nur einer Wohneinheit als sehr untergeordnet darstellen wird, ist von einer unzumutbaren Störung schutzwürdiger Ruhebereiche nicht auszugehen. Die für das Grundstück *Blumenhaller Weg* 91B explizit festgesetzte Garagenfläche trägt zudem der Schutzbedürftigkeit des Außenwohnbereichs des Wohnhauses *Altenburger Straße* 19 ausreichend Rechnung.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Versorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten. Gleiches gilt für die allgemeine Zugänglichkeit von Baugrundstücken. Auch hierfür sind entsprechende Baulasten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten erforderlich. Die dafür in Frage kommenden Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine ausreichende Dimensionierung von Zu- und Durchfahrten für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr zu ermöglichen, sind die Flächen, die mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, mit einer Mindestbreite von 3 m festgesetzt. Die lichte Höhe einer Feuerwehrdurchfahrt muss mindestens 3,5 m betragen (vgl. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Niedersachsen - vom 28. September 2012 (Nds. MBl. Nr. 37q S. 159).

4.5.2. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung < 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 ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 bis 12 cm zur Ausführung kommen.

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.

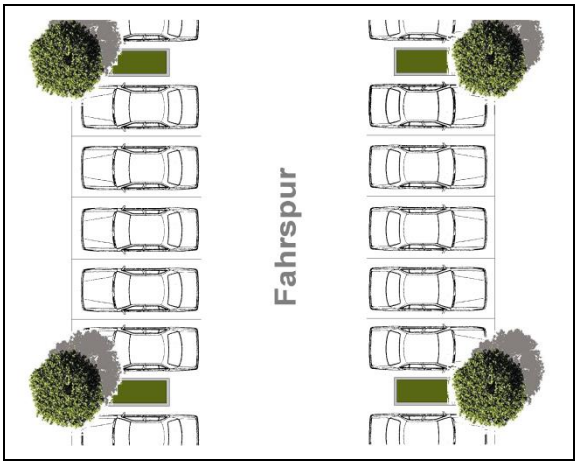
4.5.3. Anzahl der Wohneinheiten

Die Reduzierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im reinen Wohngebiet (WR) auf lediglich eine Wohneinheit je Gebäude soll die Nutzungsintensität in diesem sensiblen Bereich (Bebauung in 3. Reihe) auf moderate Weise einschränken.

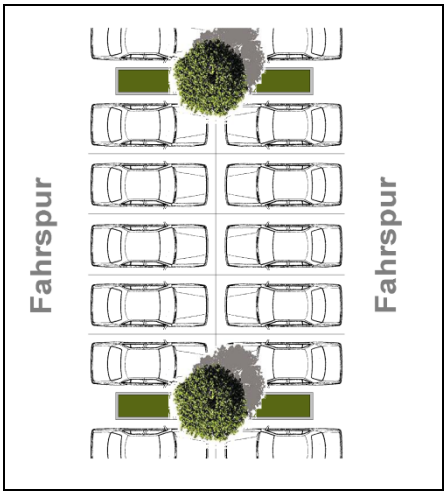
Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Auch hierdurch soll verhindert werden, dass eine zu hohe und der Lage unangemessene Nutzungsdichte zu städtebaulichen Spannungen führt.

4.5.4. 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 regelii	8-10 m	7-9 m
	Stieleiche	Quercus robur	25-35 (40) m	15-20 (25) m
	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25 m	12-18 (20) m
	Mehlbeere	Sorbus aria	6-12 (18) m	4-7 (12) m
	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-12 m	4-6 m
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15 (20) m	5-7 m
	Winterlinde	Tilia codata	18-20 (30) m	12-15 (20) m
	Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	18-20 m	10-12 m
	Holllândische Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-18 (20) m

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

Zur Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbilds im Bereich des reinen Wohngebiets (WR) sind hier nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dachneigung soll auch in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (vgl. Kap. C 4.2.1) dazu beitragen, dass die Kubatur eines zukünftigen Wohnhauses nicht außergewöhnlich massiv und damit erschlagend auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke wirkt.

5.2. Sichtschutzanlagen

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.

5.3. 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.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser-versorgung **tr**ocken/ **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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 pyraster	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 **tr**ocken / **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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 **tr**ocken/ **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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.

6.1. Altlasten

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Bodeneingriffen das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien zu erwarten ist. Die Verunreinigungen können aus abfallrechtlicher Sicht relevant sein und müssen ordnungsgemäß verwertet bzw. zu beseitigt werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Baudenkmale

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt nicht zur Notwendigkeit einer Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Somit fallen keine direkten Kosten für die Stadt an.

D Umweltbelange

Bei Realisierung des Vorhabens werden kleinräumig derzeit unversiegelte Böden überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer - wenn auch eingeschränkten - ökologischen Funktionalität nicht mehr zur Verfügung. Auf den gegenwärtigen Freiflächen ist eine Durchlässigkeit hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers noch weitgehend gegeben. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Altablagerung Wüste; aufgrund der unterschiedlichen Verfüllungen und der geringen Grundwasserflurabstände sind die Voraussetzungen für eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den Grundstücken nicht gegeben.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels der Hinweise Nr. 6 und Nr. 7 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Insgesamt führt die 13. Änderung des B-Plans Nr. 120 zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Umweltbelange.

E Abwägung der Umweltbelange

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

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweitung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden.

Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren um den sozialen Frieden im Planbereich sowie im Umfeld des Planbereichs zu wahren.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 7.300 m²**	
Bauflächen:	ca. 7.100 m²	
davon reine Wohngebiete (WR):		ca. 1.500 m²
davon allgemeine Wohngebiete (WA):		ca. 5.600 m²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 200 m²	