Bebauungsplan Nr. 605 - Westlich Kastanienstraße - (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 21.12.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte aus der Stadt Osnabrück verlor eine Vielzahl von Liegenschaften ihre ursprüngliche Nutzung. Dazu zählte auch das Gelände der ehemaligen Marlborough School in der Dodesheide. Im Jahr 2012 wurde die Liegenschaft von einem Privatinvestor aufgekauft, der sämtliche Hochbauten auf dem Grundstück entfernen ließ. Mittlerweile sind auf dem ehemaligen Schulgelände drei neue Mehrfamilienwohnhäuser und zehn Doppelhaushälften entstanden.

Da das ehemalige Schulgelände neben den bereits neu entstandenen Wohnhäusern noch weiteres Entwicklungspotential bietet, soll durch Änderung des geltenden Planungsrechts auch der noch unbebaute „Innenbereich“ des Grundstücks im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung öffentlich erschlossen werden. Zukünftig soll der noch verbliebene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 587 – Akazienstraße –, der bereits weitgehend durch den Bebauungsplan Nr. 594 – Waldviertel – überplant wurde, durch den Bebauungsplan Nr. 605 – Westlich Kastanienstraße – ersetzt werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 605 – Westlich Kastanienstraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 06.10.2014 bis 31.10.2014 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. 19.500 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 Vorausset-

zungen 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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dodesheide und liegt zwischen *Ellerstraße*, Kastanienstraße und *Dodeshausweg*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,95 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bereich der *Kastanienstraße* um einen Teil einer ehemaligen britischen Wohnsiedlung – die sich in östlicher Richtung fortsetzt – und im übrigen Bereich um ein Neubaugebiet. Im Westen grenzt ein für religiöse Zwecke genutztes Grundstück an das Plangebiet an.

Sowohl im Inneren des Plangebiets als auch entlang des *Dodeshauswegs* sowie der *Ellerstraße* befinden sich gestaltprägende und somit erhaltenswerte Großbäume.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Westlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke an das Plangebiet an.

Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Berichtigung des FNP im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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.

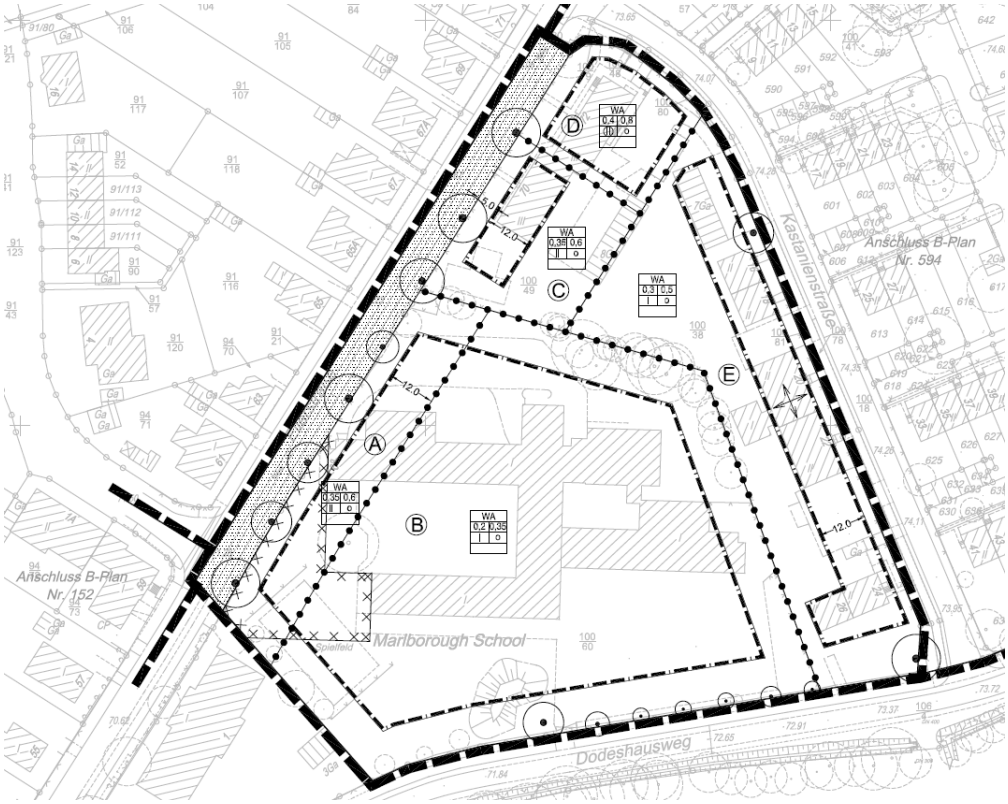
2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 587 – Akazienstraße – setzt im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) fest. In einem 17 m breiten Streifen entlang der *Ellerstraße* weist der Rechtsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 aus. In diesem Streifen dürfen Gebäude über maximal zwei Vollgeschosse verfügen. Im übrigen Plangebiet beträgt die GRZ 0,2 und die GFZ 0,35 bei gleichzeitiger Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss. Die Bauweise wird im Planbereich als offen festgesetzt und die großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschrieben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 587 – Akazienstraße – werden zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 605 – Westlich Kastanienstraße – ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 587 – Akazienstraße – ist am 11.09.2009 in Kraft getreten. Die Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren ist damit abgelaufen.



Bebauungsplan Nr. 587 – Akazienstraße –

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich – bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche der *Ellerstraße* – im Privatbesitz.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die Weiterentwicklung der bereits auf dem ehemaligen Schulgelände errichteten Wohnbebauung zu schaffen. Die Erschließung des ehemaligen Schulgeländes soll dabei nicht nur über die *Ellerstraße,* sondern zukünftig auch vom *Dodeshausweg* über eine öffentliche Stichstraße erfolgen. Das zukünftige Planungsrecht soll die zusätzliche Errichtung von Doppelhäusern und einem Mehrfamilienwohnhaus ermöglichen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Das Plangebiet soll in erster Linie für die Errichtung von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Die Doppelhäuser sollen ausschließlich vom *Dodeshausweg*, die Mehrfamilienwohnhäuser ausschließlich von der *Ellerstraße* aus erschlossen werden. Grundsätzlich sollen, auch unter Berücksichtigung einer energetisch optimierten Bauform, Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoss entstehen können. Die gestaltprägenden Großbäume im Inneren des Plangebiets sowie entlang der *Ellerstraße* und des *Dodeshauswegs* sollen erhalten bleiben.

Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Grundsätzlich anders gelagerte Alternativen zur Weiterentwicklung des geltenden Planungsrechts im Sinne einer Nachverdichtung durch Wohnungsbau drängen sich nicht auf.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 80 % erzielt werden.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die *Ellerstraße* im Nord-Westen und über den *Dodeshausweg* im Süden an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen öffentlichen Erschließungsstich mit einer Mindestbreite von 6 m. Diese Straßenbreite ermöglicht grundsätzlich den Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich. Die Anlage eines öffentlichen Erschließungsstichs vom *Dodeshausweg* entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Erschließung über die *Ellerstraße* erfolgt über eine private Zufahrtsfläche. Im Bebauungsplan ist dafür eine Fläche vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Anlieger zu belasten ist.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets 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. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs verwendet werden.

Das für das Plangebiet erforderliche Entsorgungssystem für Schmutz- und Regenwasser kann nur an das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Bereich der *Ellerstraße* angeschlossen werden. Dafür sind im Planbereich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle zu erstellen, die abschnittsweise auch außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen werden (s. Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind).

Um die Unterhaltung zukünftiger und vorhandener Leitungsführungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Sicherung mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erforderlich.

2.3. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des im gesamtstädtischen Spielplatzkonzept der Stadt Osnabrück (2009) in die Kategorie „Erhalt“ aufgenommenen öffentlichen Kinderspielplatz *Kastanienstraße* (08-513). Ein zusätzlicher öffentlicher Kinderspielplatz im Plangebiet 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 sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

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

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für das Plangebiet nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden die Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 (entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie) für die Stadt Osnabrück herangezogen.

Laut Lärmkartierung können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) im Bereich der Grundstücke entlang der *Ellerstraße* nicht eingehalten werden.

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

An den Gebäudefassaden entlang der *Ellerstraße* können die Beurteilungspegel um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Hier ist deshalb der Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 – 65 dB(A) festgesetzt. Da die vorgefundene Bebauung entlang der *Ellerstraße* keinen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm für die dahinterliegende Bebauung bilden kann, ist bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der *Ellerstraße*, der Lärmpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 dB(A) festzusetzen.

Durch die Vorgaben der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) verfügen Außenbauteile von Wohngebäuden in der Regel bereits über ein ausreichendes resultierendes Schalldämmmaß, so dass in den Lärmpegelbereichen I und II bei standardmäßigen Wohngebäuden keine unzumutbaren Lärmbelastungen in den Innenräumen auftreten.

Um allerdings Schlafräume und Kinderzimmer auch nachts ausreichend vor Verkehrslärm zu schützen und gleichzeitig eine Belüftung dieser Räume zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen grundsätzlich dort erforderlich, wo der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A)

nachts überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Fall in den Lärmpegelbereichen ≥ II bei straßenlärmzugewandten Gebäudefassaden der Fall.

Die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen führt nicht zu einer übersteigerten Anforderung in Bezug auf die bauliche Nutzung der Gebäude, da davon auszugehen ist, dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung bei modernen energieeffizienten Wohngebäuden zukünftig zu einer Standardausstattung von Wohngebäuden zählen wird.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf das Plangebiet nicht ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung, festgesetzt. Die zulässige Nutzung orientiert sich am städtischen Umfeld, das fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind mindestens zwei Vollgeschosse je Wohngebäude zulässig. Damit sollen energiesparende und flächensparende Bauformen ermöglicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine Bestandssituation überplant. Allerdings ermöglicht das neue Planungsrecht eine höhere städtebauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke als vorher. Zukünftig sind in diesem Bereich mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 587 – *Akazienstraße* – ließ zum Beispiel für das Bestandsgebäude *Ellerstraße* 70 nur zwei Vollgeschosse zu, obwohl das Gebäude faktisch über drei Vollgeschosse verfügt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das WA 1-Gebiet liegt nach dem neuen Planungsrecht bei 0,4, womit die Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausgenutzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 587 sah für einen Großteil dieses Gebietes noch eine GRZ von 0,35 vor. Die Anhebung der GRZ ist städtebaulich vertretbar und vor dem Hintergrund des Ansatzes, eine bessere Ausnutzung vorhandener Innenbereichsflächen zu ermöglichen, sinnvoll.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ergibt sich aus der Multiplikation von GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosszahl (Z = III). Die GFZ von 1,2 wird aus städtebaulicher Sicht auch unter Berücksichtigung der näheren Umgebung als angemessen angesehen. Zudem stellt eine GFZ von 1,2 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete dar.

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sollen neben den bereits bestehenden zweigeschossigen Gebäuden auch zukünftig ausschließlich Wohngebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen entstehen. Damit soll ein disharmonisches „Abfallen“ der Anzahl der Vollgeschosse und somit der Grundstücksausnutzung sowie der Gebäudehöhen verhindert werden. Die GRZ für diesen Bereich liegt bei 0,4, womit auch hier die Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausgenutzt wird. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ergibt sich aus der Multiplikation von GRZ und der zwingenden Vollgeschosszahl (Z = II).

Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) befinden sich zwar schon Wohngebäude mit nur einem Vollgeschoss, allerdings soll hier nicht nur der Bestand festgeschrieben werden, sondern eine Erweiterungsperspektive auf maximal zwei Vollgeschosse planungsrechtlich aufgezeigt werden. Die GRZ für diesen Bereich liegt bei 0,4, womit auch hier die Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausgenutzt wird. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ergibt sich aus der Multiplikation von GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosszahl (Z = II).

Die städtebauliche Vertretbarkeit der Anhebung der Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ und Z) ist anhand eines exemplarisch ausgearbeiteten Bebauungs- und Erschließungskonzept (vgl. C 1.) überprüft worden. Danach können in Kombination mit der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) sowie den begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen mit der Planung einhergehende städtebauliche Spannungen ausgeschlossen werden.

Die Befürchtung der von der Planung betroffenen Nachbarschaft, dass mit der zulässigen Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets durch Ausnutzung brach liegender Freiflächen eine Zunahme der Nutzungsintensität und damit auch ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden ist, kann nicht von der Hand gewiesen werden. Allerdings ist die mit dieser Planung verfolgte behutsame Form der Nachverdichtung – orientiert an der bereits bestehenden Umgebung – nicht dazu geeignet, unzumutbare Beeinträchtigungen bestehender Ruhebereiche durch Verkehrslärm oder auf die Nachbarschaft erdrückend wirkende Wohngebäude zu generieren.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren (vgl. Abb. 1).

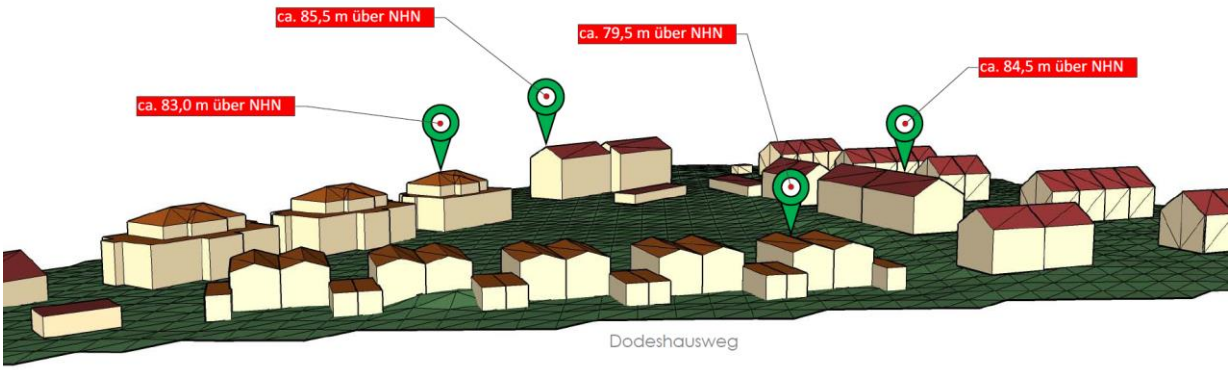


Abb.1: Bestandssituation

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.

Im WA 1-Gebiet, in dem II-III Vollgeschosse zulässig sind, ist die maximale Gebäudehöhe mit 85,5 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der tatsächlichen Höhe des bereits vorhandenen Wohngebäudes *Ellerstraße* 70.

Im WA 2-Gebiet, in dem II Vollgeschosse zulässig sind (zwingend), ist die maximale Gebäudehöhe mit 84,5 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der tatsächlichen Höhe des bereits vorhandenen Wohngebäudes *Kastanienstraße* 20.

In den Gebieten WA 3 und WA 4, in denen II Vollgeschosse zulässig sind, ist die maximale Gebäudehöhe mit 82,5 m über NHN festgesetzt. Das heißt, dass hier unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 73 m über NHN in diesem Bereich, Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 9,5 m errichtet werden können (vgl. Abb. 2).

Die Bestandsgebäude *Dodeshausweg* 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21 verfügen rechnerisch über nur ein Vollgeschoss. Optisch erinnern sie allerdings mehr an Gebäude mit II Vollgeschossen. Dank architektonischer Anstrengungen (verringerte Deckenhöhe im Obergeschoss) haben diese Gebäude die ehemals sehr restriktiv angelegten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 587 – Akazienstraße – einhalten können. Diese Anstrengungen sollen zukünftig im WA 3-Gebiet nicht mehr erforderlich sein, da die Zulässigkeit von mindestens zwei Vollgeschossen nicht nur dem Bodenschutz Rechnung trägt, sondern auch Bauformen hervorbringt, die im Einfamilienhausbau großen Zuspruch erfahren.

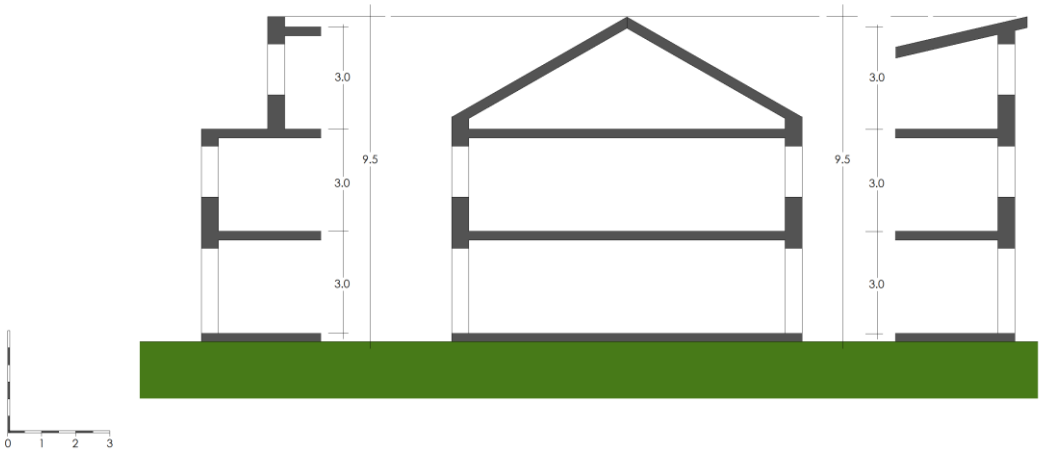


Abb. 2: Beispiele für 2 Vollgeschosse

Mit den Höhenfestsetzungen soll auch eine harmonische Abstufung der Höhenentwicklung der Wohnbebauung von der *Ellerstraße* in Richtung *Dodeshausweg* erreicht werden.

4.3. Bauweise

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

Die Festsetzung der offenen Bauweise lässt die drei Hausformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe zu, die jeweils eine maximale Länge von 50 m aufweisen dürfen. Im Plangebiet finden sich heute in erster Linie schon Einzel- und Doppelhäuser wieder.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plangebiet festgelegten „Baufenster“ werden durch Baugrenzen definiert. Besondere städtebauliche Gründe, die eine Festsetzung von Baulinien rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

Die „Baufenster“ sind im Plangebiet mit einer „Bautiefe“ von 13 m bis 18 m so angeordnet, dass ausreichende Sozialabstände gewahrt bleiben. Große zusammenhängende „Baufenster“, bei denen sich Gebäudeabstände lediglich aus den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstandsvorschriften ergeben, werden in der Regel einer anzustrebenden städtebaulichen Ordnung nicht gerecht.

Die begrenzt ausgewiesenen „Baufenster“ machen deutlich, dass sich zukünftige bauliche Entwicklungen auf einen bereits heute klar umrissenen Bereich konzentrieren. Dazu zählt auch die Lage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Eine grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist hier nämlich nicht gegeben (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO). Somit liegt es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, die Errichtung von oberirdischen großflächigen Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen oder abzulehnen (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Eine Zulassung würde zumindest dann nicht in Frage kommen, wenn zu besorgen wäre, dass von oberirdischen großflächigen Stellplatzanlagen Störungen auf die Nachbarschaft ausgehen könnten und die notwendigen Pkw-Einstellplätze, insbesondere für Mehrfamilienwohnhäuser, auch in Tiefgaragen untergebracht werden könnten.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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. 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.

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

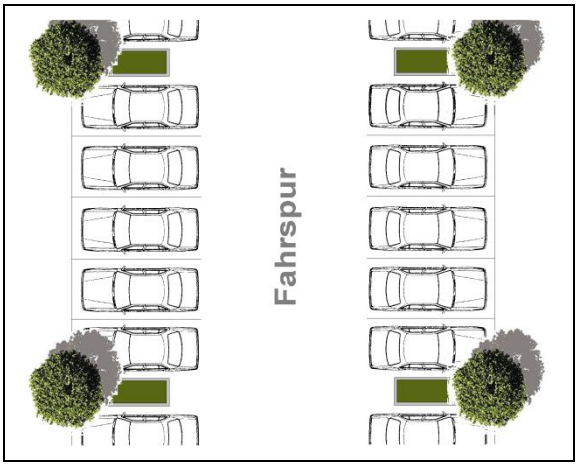
Substratmächtigkeit von mindestens 10 bis 12 cm zur Ausführung kommen.

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.

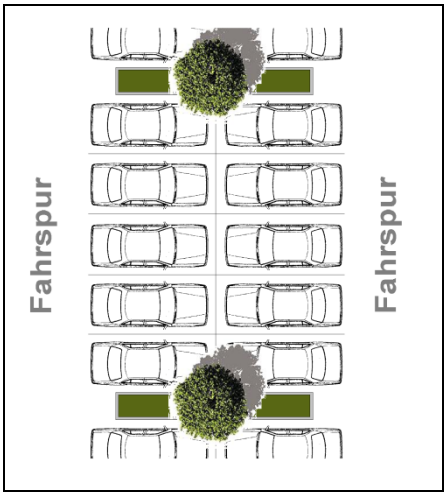
Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich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

4.5.3. 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
	Holllände Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-1820) m

4.5.4. Erhalt von Bäumen

Die bereits über den Bebauungsplan Nr. 587 – Akazienstraße – im Plangebiet geschützten Großbäume werden weitgehend in den Bebauungsplan Nr. 605 – Westlich Kastanienstraße – übernommen.

Durch das Erhaltungsgebot für ausgewiesene Bäume und dem damit zusammenhängenden Nachpflanzgebot soll der ökologisch und städtebaulich wertvolle Großbaumbestand im Planbereich bewahrt werden. Bei festgesetzten Bäumen handelt es sich ausschließlich um vitale Laubbäume mit besonders gestaltprägender und raumdominanter Funktion.

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

Die Dachfarben im Plangebiet sollen sich an dem im Stadtgebiet vorhandenen Farbkanon orientieren. Modische und damit kurzlebige Dachfarben wie z. B. Blau und Grün sind zur Wahrung einer weitgehenden Einheitlichkeit der Farbgestaltung ausgeschlossen.

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppel- und Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei den Dächern von Doppel- und Reihenhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

Dauerhaft begrünte Dächer weisen eine bewusst angelegte Vegetationsschicht auf. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig.

Glasdächer von Wintergärten dienen ebenfalls der solaren Energiegewinnung. Somit ist eine Dachbegrünung auf Wintergärten nicht erforderlich.

5.2. Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppel- und Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

5.3. 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.

5.4. 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/ **f**ri**s**ch/**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. Kampfmittelverdachtsflächen

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 587 - Akazienstraße - ist vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover eine Luftbildauswertung für den Planbereich durchgeführt worden. Dabei waren Bombardierungen / Kriegseinwirkungen im Planungsbereich zu erkennen. Vor Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich wird deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept sieht Nutzungen unabhängig vom Zuschnitt der Grundstücke vor. Deshalb ist es zukünftig erforderlich, die Grundstückszuschnitte im Plangebiet neu zu ordnen, um sie für die beabsichtigte bauliche Nutzung vorzubereiten. Dabei kann allerdings angesichts der herrschenden Eigentumsverhältnisse auf die Planverwirklichungsinstrumente der Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB) bzw. der vereinfachten Umlegung (§§ 80 bis 84 BauGB) verzichtet werden.

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Aufgrund der Tatsache, dass die erstmalige Erschließung des Plangebiets bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans gegeben ist, fallen für die Stadt Osnabrück keine gemeindeeigenen Erschließungskosten an.

D Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die aus naturschutzfachlicher und stadtgestalterischer Sicht erhaltenswerten Bäume eingemessen und im B-Plan weitestgehend als zu erhalten festgesetzt worden. Den Belangen des Artenschutzes wird durch einen entsprechenden Hinweis im B-Plan Rechnung getragen.

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

E Abwägung der Umweltbelange

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt eine moderate Nachverdichtung in innerstädtischer Lage. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen. Im Endergebnis wird jedoch der Schaffung von Wohnraum durch eine behutsame Innenentwicklung der Vorzug vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme wertvollerer Außenbereichsflächen gegeben.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit diesem Bebauungsplan sollen u. a. Flächenressourcen im bestehenden Siedlungsbereich für Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser sowie Mehrfamilienwohnhäuser in einer attraktiven und naturnahen Wohnlage erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Für Kinder steht der gut ausgestattete öffentliche Kinderspielplatz im Bereich der *Kastanienstraße* zur Verfügung.

2. Flächenbilanz

Plangebietsfläche:	**ca. 19.500 m²**
Bauflächen:	ca. 17.050 m²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 2.450 m²