

## **Bebauungsplan Nr. 626 - westlich Johanniskirche - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 27.10.2017

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsanlass**

Die Vorhabenträgerin, die Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH (Osnabrück), hat mit Schreiben vom 31.03.2017 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet zwischen *Johannisstraße* 91, 89, 89A und der Drei-Religionen-Grundschule (*Süsterstraße* 8-10) gestellt.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zurzeit noch im Eigentum der Stadt Osnabrück sowie des Caritasverbands für die Diözese Osnabrück e.V. Letzterer hat die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über die im Plangebiet gelegenen Grundstücke des Vereins schriftlich bestätigt.

Zur Realisierung des Vorhabens sind eine Neuordnung von Grundstücksteilen (Tausch bzw. Verkauf städtischer Grundstücksflächen) sowie eine Umverlegung vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich. In diesem Zusammenhang soll insbesondere die stark frequentierte Fuß- und Radwegverbindung zwischen *Johannisstraße* und *Kolpingstraße* gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

#### **1.1. Verfahren**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 626 – westlich *Johannisstraße* – gemäß § 12 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 06.06.2017 bis zum 04.07.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 und Aufwertung des beste-

henden Siedlungsraums) 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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Innenstadt und liegt zwischen *Johannisstraße* 91, 89, 89A und der Drei-Religionen-Grundschule. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 900 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Bestandsanalyse

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine hochfrequentierte Fuß- und Radwegverbindung zwischen der *Kolpingstraße* und der *Johannisstraße*. Bei dem Gebäude *Johannisstraße* 90 A handelt es sich um ein Geschäftshaus in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und bleibt hinsichtlich seiner Baumasse hinter der unmittelbar nördlich angrenzenden Straßenrandbebauung zurück.

Die Fuß- und Radwegverbindung wird flankiert von öffentlichen Grünflächen, die eine genauere Qualifizierung vermissen lassen. Diese Tatsache hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass zum Teil eine neue ungeplante und unbefestigte Wegeführung entstanden ist.

### 2.3. Planerische Ausgangslage

#### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) 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.

### 2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

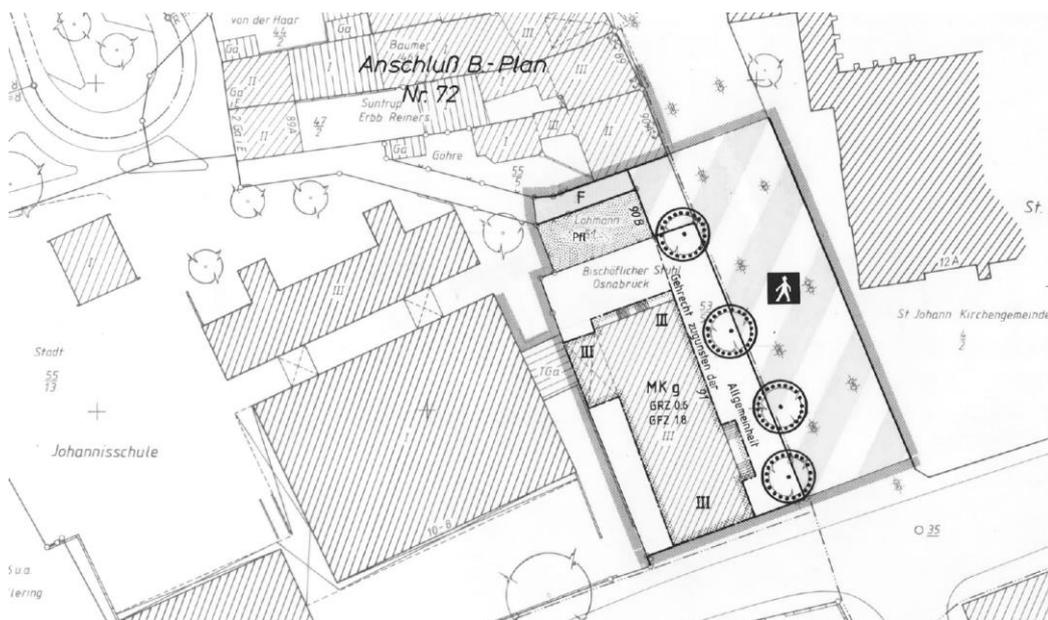
## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 626 werden die zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 107 – Johannisstraße / nördl. Süsterstraße – sowie Nr. 72 – Parkhaus Große Rosenstraße – in Teilen überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 107 setzt im Bereich der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen *Kolpingstraße* und *Johannisstraße* einen öffentlichen Fußweg sowie eine öffentliche Pflanzfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG fest. Südlich davon schließt ein Kerngebiet (MK) an.

Der Bebauungsplan Nr. 107 – Johannisstraße / nördl. Süsterstraße – trat am 10.05.1985 in Kraft.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 107 – Johannisstraße / nördl. Süsterstraße –

Der Bebauungsplan Nr. 72 – Parkhaus Große Rosenstraße – trifft ebenfalls Aussagen zu der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen *Kolpingstraße* und *Johannisstraße*. Auch in diesem Plan wird der Fußweg in einem Teilbereich planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus beinhaltet der Plan für einen Teilabschnitt des Fußwegs eine Fläche fest, die mit einem Fahrrecht zugunsten des Eigentümers *Johannisstraße 90 A* zu belasten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 72 – Parkhaus Große Rosenstraße – trat am 30.12.1966 in Kraft.



Phase 1 – zunächst mindestens zweimonatige Ausgrabung der bislang nicht überbauten Wiesen- und Parkplatzflächen (Neubau-Südteil, neue Wegeführung mit Kanalisation) sowie in Teilen des Gartens des Altbaus;

Phase 2 – ca. einmonatige Nachkontrolle der Abbrucharbeiten des Altbaus (Profile Baugrube, Plana unter Kellersohle) sowie nach Aufnahme des derzeitigen Weges und der dortigen Versorgungsleitungen).

Alle Maßnahmen sind nach § 6 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin zu finanzieren.

### 2.5.3. Stadtklima

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets verbunden. Die Überplanung bestehender Grünflächen und der Verlust von bestehenden Grünstrukturen führen ggf. zu einer weiteren Verschlechterung der stadtklimatischen und damit auch bioklimatischen Situation.

## B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück *Johannisstraße 90 A* zu schaffen und gleichzeitig eine Optimierung der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung zwischen *Kolpingstraße* und *Johannisstraße* zu erreichen.

## C Planungsinhalt

### 1. Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das bestehende Gebäude *Johannisstraße 90 A* abzureißen und durch den Neubau eines nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses in konventioneller Bauweise zu ersetzen. Das Gebäude soll im Erdgeschoss Verwaltungs- und Betreuungsflächen für caritative Einrichtungen erhalten. Die Obergeschosse des Gebäudes sind für eine barrierefreie Wohnnutzung – jeweils eine Wohngruppe mit acht Wohneinheiten je Etage – vorgesehen. Im Staffelgeschoss sollen drei abgeschlossene Wohneinheiten untergebracht werden. Die Freiflächen auf den privaten Grundstücksflächen sollen den jeweiligen Nutzungen im Erdgeschoss dienen. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Pkw-Einstellplätze sollen in der benachbarten Tiefgarage des Christlichen Kinderhospitals nachgewiesen werden.

### 2. Erschließung

#### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück *Johannisstraße 90 A* liegt unmittelbar an der *Johannisstraße*. Da sich auf dem Baugrundstück keine Pkw-Einstellplätze befinden, erfolgt kein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr. Lieferverkehre können über die *Johannisstraße* abgewickelt werden.

Durch die geplante Bebauung wird der vorhandene Fuß- und Radweg in Teilbereichen verdrängt. Es ist vorgesehen, diesen südlich des geplanten Gebäudes wieder herzustellen. Da es sich hierbei um eine wichtige Fuß- und Radwegebeziehung handelt, ist eine Breite 4,0 m vorgesehen. Zudem wird die lichte Durchfahrtshöhe unter der geplanten Gebäudeauskragung mindestens 3,0 m betragen.

## 2.2. Technische Erschließung

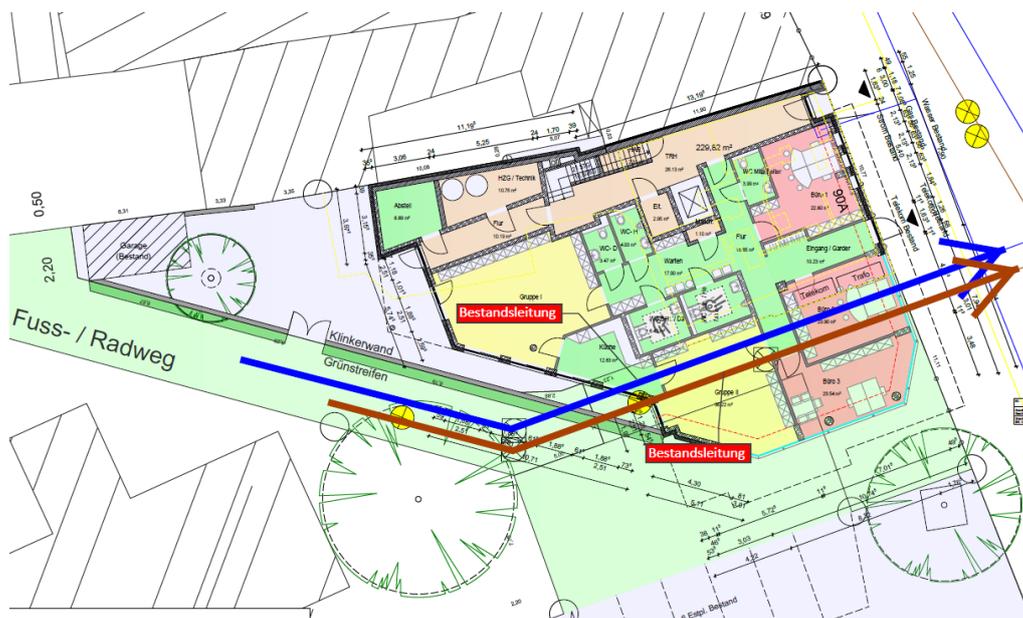
Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. ist im Bestand sichergestellt.

Die vorhandenen Verteilerschränke für das Beleuchtung- und Niederspannungsnetz werden auf Kosten der Vorhabenträgerin umverlegt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet 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.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwasserentsorgungssystem angeschlossen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz, da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Versickerungsflächen ausscheidet. Allerdings wird die extensive Dachbegrünung des Vorhabens zu einer erheblichen Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses führen.

Durch die Verlegung des bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweges ist die Verlegung bzw. die Neuanlage einer vorhandenen Schmutzwasserleitung sowie einer vorhandenen Regenwasserleitung erforderlich.



## 2.3. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dreireligionen-Grundschule an der *Süsterstraße* an. Da der Schulhof für eine öffentliche Benutzung freigegeben ist, bestehen im Nahbereich des Plangebiets ausreichenden Spielmöglichkeiten für Kinder.

## 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 Orientie-

rungswerte 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:

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

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.

Da die an das Plangebiet angrenzende *Johannisstraße* als Fußgängerzone mit der Freigabe für Busverkehr ausgewiesen ist, sind unzumutbare Lärmimmissionen aus Verkehrslärm, die auf das Vorhaben einwirken, nicht zu erwarten. Allerdings ist grundsätzlich mit Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Busverkehr zu rechnen. Angesichts der innerstädtischen Lage des Plangebiets werden diese Beeinträchtigungen allerdings als sozialadäquat eingestuft.

### 3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Das Plangebiet orientiert sich an den Richtwerten der TA-Lärm für urbane Gebiete (MU). Störende Gewerbebetriebe befinden sich nicht im Nahbereich des Vorhabens.

### 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 Kleinf Feuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsanlagen, 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 Kleinf Feuerstätten 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**

Das Vorhaben stellt ein Wohn- und Geschäftsgebäude dar.

Im vorliegenden Fall soll unter Rückgriff auf den § 12 Abs. 3a BauGB der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrags erweitert werden. Deshalb wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt. Im vorliegenden Fall setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) fest, um in diesem Bereich die Wohnnutzung zu stärken und das Konzept einer „nutzungsgemischten Stadt“ zu verwirklichen. Das urbane Gebiet ermöglicht eine höhere städtebauliche Dichte und erleichtert die Mischung von Wohnen und Gewerbe durch Berücksichtigung höherer Immissionsrichtwerte, denn die Bundesregierung beabsichtigt, zeitnah die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dahingehend zu ändern, dass in Nummer 6.1 der TA Lärm der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete auf 63 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts festgelegt wird.

Im Erdgeschossbereich sollen entlang der Straßenseite keine Wohnnutzungen stattfinden, da hier erfahrungsgemäß die größten Beeinträchtigungen einer ungestörten Wohnruhe zu erwarten sind.

Den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB folgend, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft die in § 17 BauNVO für urbane Gebiete vorgesehenen Höchstwerte (GRZ = 0,8; GFZ = 3,0) aus. Die damit einhergehende städtebauliche Dichte entspricht der näheren Umgebung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit nicht beeinträchtigt.

###### **4.2.1. Gebäudehöhen**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß für Gebäudehöhen (78,5 m über NHN) soll überhöhte Gebäudekörper, die in Konkurrenz zur benachbarten Johanniskirche treten könnten, verhindern.

##### **4.3. Bauweise**

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

Um einen direkten Anschluss des Vorhabens an die nördlich angrenzende Straßenrandbebauung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan die geschlossene Bauweise für den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen fest.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Abmessungen des konkreten Vorhabens.

##### 4.4.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

##### 4.4.2. Notwendige Pkw-Einstellplätze

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Einstellplätze werden auf einem nahegelegenen Fremdgrundstück durch Baulast an das Vorhabengrundstück angebunden.

##### Nachweis der erforderlichen Einstellplätze

<b>EG:</b>	1 EP je 40 m <sup>2</sup> NF nach 2.1	230 m <sup>2</sup> : 40 =	5,75 EP	5,75 EP
<b>OG:</b>	Wohnungen über 120 m <sup>2</sup> =	1,4 EP	nach 1.1	
	Schwesterwohnheim	1 EP/3 Betten	nach 1.6	
	Stud.-Wohnungen	1 EP/5 Betten	nach 1.5	
	1. OG 8 Betten je 3 bzw. 5 Betten	1 EP	2,60 EP	1,60 EP
	2. OG 8 Betten je 3 bzw. 5 Betten	1 EP	2,60 EP	1,60 EP
<b>SG:</b>	Wohnungen 30 – 120 m <sup>2</sup>	1 EP nach 1.1		
	3 Wohnungen		<u>3,00 EP</u>	<u>3,00 EP</u>
			13,95 EP	11,95 EP
	gewählt:		14,00 EP	12,00 EP

##### **Erläuterung zum Nachweis der Einstellplätze:**

Die für das Neubauvorhaben Johannisstraße 90 a notwendigen Einstellplätze werden in der Tiefgarage des CKO an der Johannisfreiheit in unmittelbarer Nähe zur Johannisstraße 90 a nachgewiesen.

Dort sind 65 Einstellplätze in der Tiefgarage vorhanden, von denen laut Baugenehmigung 1909 – 2008-pr vom 25. März 2009, 50 Einstellplätze als notwendige Einstellplätze für das CKO angelegt sind.

Aus dem Überhang von 15 Einstellplätzen werden die 14 maximal für das Neubauvorhaben an der Johannisstraße 90a notwendigen Einstellplätze dauerhaft per Baulast in der Tiefgarage des CKO angebunden und damit nachgewiesen.

#### 4.5. Sonstige Festsetzungen

##### 4.5.1. 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 begrüntes 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 begrüntes 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.

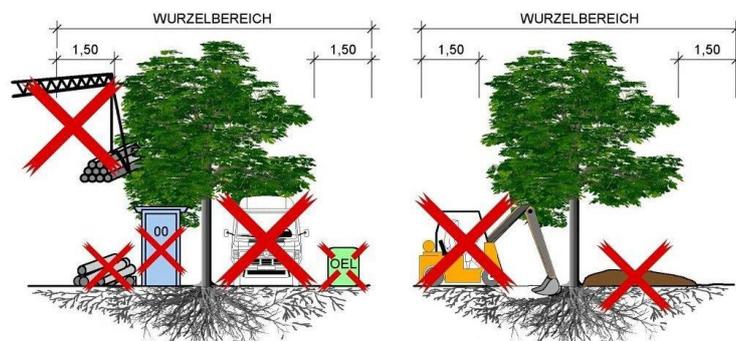
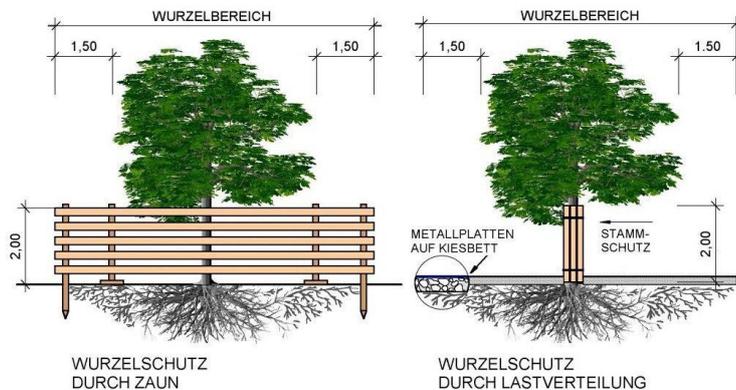
#### 4.5.2. Erhalt von Bäumen

Der im Plangebiet vorhandene Straßenbaum ist aufgrund seiner gestaltprägenden und raumdominanten Wirkung zwingend zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist für adäquaten Ersatz zu sorgen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die notwendigen Schutzvorkehrungen sowie technischen Bauweisen innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. eines Radius von 1,5 m mit dem Osnabrücker ServiceBetrieb abzustimmen.

## Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG NOVEMBER 2001



NICHT BEFAHREN  
NICHT ABLAGERN:  
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN  
- BAUMATERIALIEN  
- BAUSTELLEINRICHTUNG  
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

**WICHTIG:**  
DIN 18920  
RAS – LP4

KEIN BODENABTRAG  
KEINE AUFSCÜTTUNG  
NICHT VERDICHTEN  
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!  
KRONE SCHÜTZEN

**INFORMATION:**  
Stadt Osnabrück  
Osnabrücker ServiceBetrieb  
Hafenringstr. 12  
49090 Osnabrück  
Tel.: 0541 323 2498

## 5. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

### 5.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes stehen noch aus.

## 6. Maßnahmen

### 6.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen (ggf. vereinfachte Umlegung) erforderlich.

### 6.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten und Folgekosten für die Umsetzung des Vorhabens trägt die Vorhabenträgerin.

## D Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist ein aus naturschutzfachlicher und stadtgestalterischer Sicht erhaltenswerte Baum eingemessen und im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieses Baumes sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen, was durch die entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet werden soll.

Der Planbereich westlich Johanniskirche ist ein stadtklimatisch sehr hoch belasteter Raum. Die Aktualisierung des Stadtklimagutachtens der Stadt Osnabrück (2017) weist diesen Bereich als sogenannten „hotspot“ aus. Das bedeutet, dass sich der Planbereich bei autochtonen Wetterlagen aufgrund der dichten Bebauung und hohen Versiegelung besonders stark aufheizt, nicht ausreichend durchlüftet wird und sich ein im Vergleich zum Umland nur schwacher Abkühlungseffekt einstellt (um Mitternacht noch immer um 6,0°C wärmer als das Umland). Die bioklimatische Belastung in diesem Bereich ist daher als „extrem“ eingestuft. Der Planbereich ist aufgrund der ohnehin schon schlechten stadtklimatischen Ausgangssituation besonders empfindlich gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung. Die gutachterliche Empfehlung lautet daher, keine weitere horizontale Verdichtung in diesem Bereich vorzunehmen, sondern gegenteilig Maßnahmen zur Entlastung wie Entsiegelungen vorzunehmen. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist jedoch eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes verbunden. Die Überplanung bestehender Grünflächen (mit einer bisher positiven Klimafunktion) und der Verlust mindestens eines Baumes führen zu einer weiteren Verschlechterung der stadtklimatischen und damit bioklimatischen Situation.

Aufgrund der stadtklimatisch kritischen Ausgangssituation und der durch die Bebauung verursachten zusätzlichen Beeinträchtigung, wird gemäß der Ökologischen Bauleitkriterien der Stadt Osnabrück eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Mittels der flächigen Begrünung der Dachflächen sowie der vorgegebenen Substratmächtigkeit der Dachbegrünung können die oben beschriebenen stadtklimatischen Beeinträchtigungen gemindert werden. Die Optimierung des Fuß- und Radweges sowie der damit einhergehende Kanalneubau beschränken sich auf den Bereich südlich des geplanten Neubaus. Sollte auch an eine Optimierung des westlich anschließenden Bereiches gedacht werden, so ist sicherzustellen, dass

der hier - außerhalb des Geltungsbereiches - stockende Baumbestand aufgrund seiner sehr hohen stadtklimatischen Bedeutung unbeeinträchtigt erhalten bleibt.

Die geplante Änderung führt unter den oben genannten Rahmenbedingungen insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter.

## **E Abwägung der Umweltbelange**

Aufgrund der stadtklimatisch kritischen Ausgangssituation und der durch die Bebauung verursachten zusätzlichen Beeinträchtigung, wird das Vorhaben eine extensive Dachbegrünung erhalten. Mittels der flächigen Begrünung der Dachflächen sowie der vorgegebenen Substratmächtigkeit der Dachbegrünung können die unter Kapitel D beschriebenen stadtklimatischen Beeinträchtigungen gemindert werden.

Der raumdominante Großbaum an der *Johannisstraße* soll aufgrund seiner sehr hohen stadtklimatischen Bedeutung unbeeinträchtigt erhalten bleiben.

Der mit der Planung einhergehende Eingriff in vorhandene Grünstrukturen und damit in die ökologische Qualität des Plangebiets wird auf ein in dieser innerstädtischen Lage mögliches Maß reduziert. Gleichzeitig wird mit dieser städtebaulichen Planung ein bislang baulich untergenutzter Raum im Zuge einer gebotenen Innenentwicklung aufgewertet und für die Nutzung durch die Allgemeinheit sinnvoll qualifiziert.

## **F Sonstige Angaben**

### **1. Sozialverträglichkeit**

Das Vorhaben trägt zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums bei und dient der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Das Vorhaben trägt zudem aufgrund seiner Innenstadtlage zu einer Stabilisierung hier vorzufindenden Sozialstruktur bei.

### **2. Flächenbilanz**

Planbereichsfläche:	<b>ca. 900 m<sup>2</sup></b>	
Bauflächen:	ca. 490 m <sup>2</sup>	
davon urbane Gebiete (MU):		ca. 490 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 410 m <sup>2</sup>	