

Bebauungsplan Nr. 459 - Bessemerstraße - 3. Änderung (vorhabenbezogene Änderung im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 29.01.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt der steigenden Nachfrage nach Wohnraum insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu begegnen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine zurzeit untergenutzte Fläche an der Kreuzung der Buersche Straße und An der Rosenberg im Stadtteil Schinkel. Ziel des Vorhabens ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der o.g. Fläche mit Mietwohnungsbau für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Wohnraumangebot soll sich aufgrund verschiedener Wohnungsgrößen sowohl an Einzel- als auch Mehrpersonenhaushalte richten.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 07.07.2016 einen Antrag auf die Einleitung einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 459 – Bessemerstraße gestellt. Die Änderung bezieht sich auf das Plangebiet zwischen der Straße An der Rosenberg und dem Grundstück Buersche Straße 138.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 die Einleitung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 459 – Bessemerstraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 05.09.2016 bis 30.09.2016 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Der planungsrechtlich zu ändernde Bereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1115 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 (UVP-G) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Schinkel und liegt im Kreuzungsbereich An der Rosenberg und Buersche Straße, angrenzend an das Grundstück Buersche Straße 138. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,11 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche an der Kreuzung Buersche Straße und An der Rosenberg im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 459 – Bessemerstraße. Der von der Änderung betroffene Planbereich stellt sich zurzeit als Brachfläche dar, die mit vier Großbäumen bestanden ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für diese Großbäume ein Erhaltungsgebot fest.

Das umliegende Gebiet wird durch eine Nutzungsmischung von Handel bzw. Dienstleistung und Wohnen geprägt. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Verbrauchermarkt. Dieser ist im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs. Darüber hinaus sind in den östlich des Änderungsbereichs gelegenen Gebäuden Buersche Straße 138 bis 146 kleinflächige Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss angesiedelt.

Südlich des Änderungsbereichs liegt das Gewerbegebiet Hasepark.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Vorhabenbereich als Gemischte Baufläche (M) dar.

Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickeln lässt, ist eine Berichtigung 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 sol-

len 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.

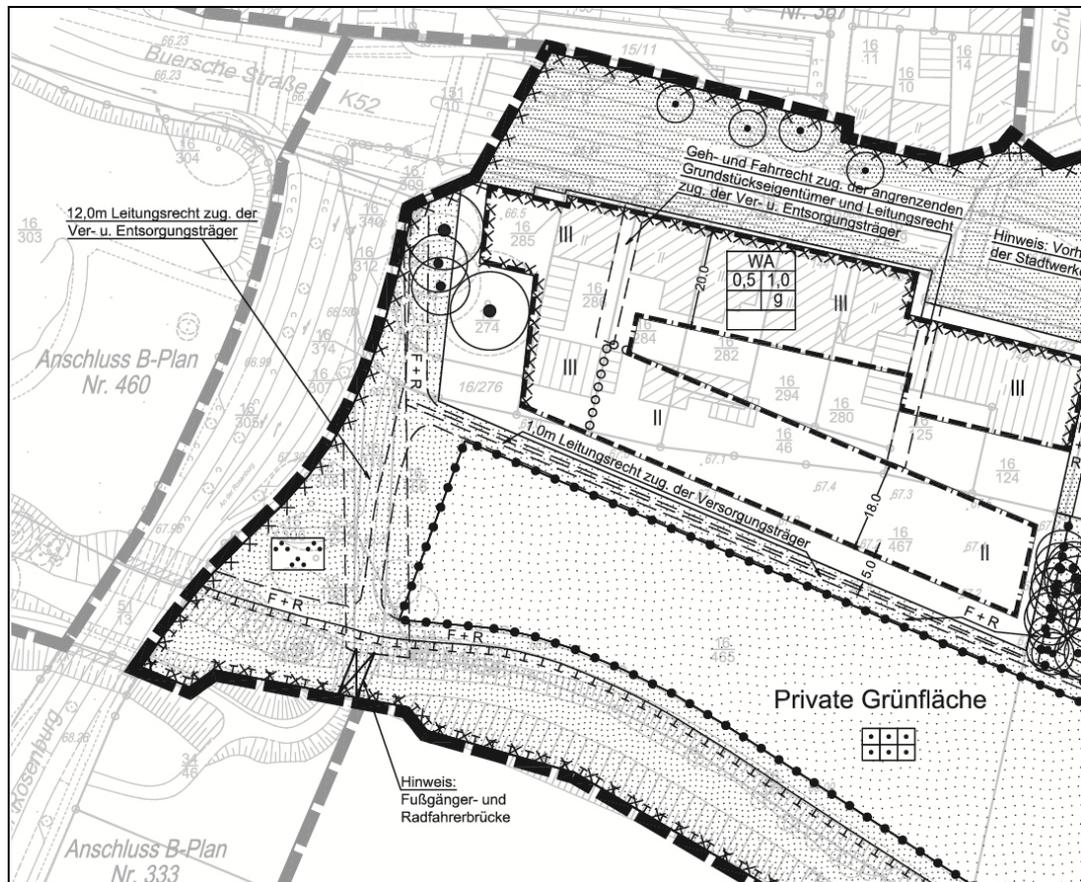
2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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 Planbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 459 – Bessemerstraße –, welcher am 28.01.1994 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 22.12.2006 in einem Teilbereich geändert worden ist.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 459 – Bessemerstraße –

2.5. Voruntersuchungen

2.5.1. Bewertung des Baumbestandes

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 459 – Bessemerstraße – sind im Planbereich vier Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen und entsprechend zu erhalten bzw. vor Schäden zu bewahren. Aufgrund der geplanten Bebauung wurde eine Bewertung des Baumbestandes durchgeführt.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist der Erhalt der östlich stehenden Rosskastanie ausgeschlossen. Die weiteren drei festgesetzten Bäume wurden hinsichtlich der Verkehrssicherheit und notwendiger Baumschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit geplanter Bebauung untersucht. (vgl. Dipl.-Ing. M. Wilde, Lengerich, 2016)

Mit vorliegendem Gutachten des Sachverständigen muss auch auf den Erhalt der südlichen der drei Rosskastanien verzichtet werden. Der Befall des Baumes mit Brandkrustenpilz im Bereich von vier Haltewurzeln ist ein eindeutiges Zeichen mangelnder Standsicherheit. (siehe Untersuchungsbericht).

Die im Untersuchungsbericht beschriebenen Maßnahmen, sind zwingend umzusetzen. Ebenso sind die Richtlinien der RAS-LP 4 und DIN 18920 vor und während der gesamten Baumaßnahme zwingend umzusetzen. Die dauerhafte Schutzzone ist von einer Fachfirma für Baumpflege mit einem stabilen Schutzzaun gemäß zuvor genannten Richtlinien vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen und aufrecht zu erhalten.

2.5.2. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Dabei wurde der Verkehrslärm auf Basis von Verkehrsbelastungen aus dem Jahr 2014 für den Straßenverkehr auf der Buersche Straße, Agnesstraße und An der Rosenberg im Einwirkungsbereich des Planbereichs berechnet und beurteilt. (vgl. pbh Planungsbüro Hahm, Osnabrück, 2016)

2.6. Sonstige Belange

2.6.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

Das von der städtebaulichen Planung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Schnitker GmbH, welche auch Vorhabenträgerin der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans ist.

B Planungsziel

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dabei kann mit Hilfe von Nachverdichtung, wie im vorliegenden Fall, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung einer zurzeit untergenutzten Fläche mit Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich aufrecht zu erhalten. Der ortsbildprägende Baumbestand soll langfristig gesichert werden, so dass für die entfallenden Großbäume Ersatzpflanzungen festgesetzt werden.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee des Vorhabens besteht darin, eine Freifläche, die an der Kreuzung der Buersche Straße und An der Rosenberg gelegen ist, für die Realisierung einer Wohnbebauung zu qualifizieren. Das Baukonzept sieht eine Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche wird die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt und ein klarer Siedlungsrand zur Kreuzung An der Rosenberg / Buersche Straße erzeugt.

Bei der geplanten Bebauung soll es sich um ein viergeschossiges Gebäude, inklusive Staffelgeschoss, handeln. Die benötigten Einstellplätze für PKW sowie Stellplätze für Fahrräder befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes. In den darüber gelegenen Geschossen soll die Wohnnutzung angesiedelt sein. Die Erschließung des Vorhabenbereichs erfolgt über die Straße An der Rosenberg.

Der Baukörper springt entlang der Buersche Straße im Bereich einer vorhandenen Bushaltestelle zurück, um hier mehr Frei- und Warteraum für Busfahrgäste zu bieten. Damit wird den Belangen des Öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung getragen.



1.1. Solarenergetische Ausrichtung

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

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird von der Straße „An der Rosenberg“ erschlossen. Da die Erschließung ausschließlich über diese Straße erfolgen soll, wird der nördliche Teil des Vorhabengrundstücks als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Der Grundschatz für die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W405 gesichert.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes in der Bessemerstraße. Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche 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 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.

Innerhalb des Planbereichs sind die Schallemissionen, die vom Straßen- bzw. Schienenverkehr ausgehen, zu berücksichtigen.

Es wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass in Teilen des Änderungsbereichs die schalltechnischen Orientierungswerte für tags und nachts überschritten werden.

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

Aus der Festsetzung von Lärmpegelbereichen ergeben sich Forderungen hinsichtlich der resultierenden Schalldämmmaße für die jeweiligen Außenbauteile. In der schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet an den Gebäudefronten die Lärmpegelbereich V und an der Straßenfront der Buersche Straße der Lärmpegelbereich VI ermittelt. Der Schallschutz für den Außenwohnbereich ist entsprechend herzustellen.

Um auch in der Nachtzeit, in der die Orientierungswerte nach 18005 überschritten werden, einen ausreichenden Schallschutz für Schlafräume zu erzielen, sind hier schallgedämmte Lüftungsanlagen in die der Schallquelle zugewandten Fenster einzubauen. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung bei modernen energieeffizienten Wohngebäuden zur Standardausstattung zählt, als grundsätzlich angemessen. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz führen insofern nicht zu einer übersteigerten Anforderung in Bezug auf die bauliche Nutzung.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planbereich wird als urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird im vorliegenden Fall unter Rückgriff auf § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB der Spielraum für die durch diese Bauleitplanung zugelassene Art der baulichen Nutzung erweitert. Die hier vorgenommene Flexibilisierung des Baurechts soll vermeiden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausstellende Änderungen des beabsichtigten oder schon durchgeführten Vorhabens stets ein Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Über die Grundflächenzahl wird geregelt, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche ist, der versiegelt werden darf. Die GFZ beschreibt die Größe der zulässigen Geschossflächen (aller Vollgeschosse) in Relation zur Grundstücksgröße.

Um dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf einer vergleichsweise geringen Grundstücksfläche gerecht zu werden, werden für den Änderungsbereich die Ausnutzungsziffern GRZ 0,7 / GFZ 2,0 festgesetzt. Für den Änderungsbereich gilt die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen.

In dieser innenstadtnahen Lage wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine den angrenzenden Strukturen entsprechende Verdichtung zu erreichen.

4.2.1. Gebäudehöhen

Festsetzungen zu Gebäudehöhen können durch Höchstmaße getroffen werden. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Im Planbereich wird der höchste zulässige Gebäudepunkt gemessen über NHN. Die Fahrbahnoberkante der Buersche Straße liegt auf einer Höhe von ca. 66,5 m über NHN. Da zukünftige Gebäude im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12,5 m – gemessen ab der Straßenoberkante – nicht überschreiten sollten, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 79 m über NHN festgesetzt.



Systemskizze: Gebäudehöhen (ohne Maßstab)



Systemskizze: Höhenentwicklung Buersche Straße Hausnummer 140 – 138 und Gebäudehöhe Vorhaben (ohne Maßstab)

4.3. Bauweise

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

Für den Änderungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da dies der näheren Umgebung entspricht und eine sinnvolle Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstücks ermöglicht. Zudem soll die geschlossene Bauweise dazu dienen, dass das zu-

künftige Gebäude im Planbereich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird und dementsprechend die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Buersche Straße ergänzt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Planbereich wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Das Geh- und Fahrrecht ist erforderlich, um die Erreichbarkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soll den Anschluss des Vorhabens an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz sicherstellen.

Die Belastung des dienenden Grundstücks selbst wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin begleitend zum Verfahren näher geregelt.

4.5.2. Dachbegrünung

Im Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ 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. Erhalt von Bäumen

Um die ökologische Qualität des Planbereichs in Teilen zu erhalten und dem ökologischen Vermeidungsgedanken bei städtebaulichen Planungen Rechnung zu

tragen, wird ein weitgehender Erhalt des Altbaumbestandes im Planbereich angestrebt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 459 – Bessemerstraße – setzt auf der Fläche des Änderungsbereichs vier Bäume mit einem Erhaltungsgebot fest. Aufgrund der geplanten Bebauung ist der Erhalt der östlich stehenden Rosskastanie ausgeschlossen. Zudem kann die Standsicherheit einer der weiteren Rosskastanien aufgrund eines Befalls mit einem Brandkrustenpilz nicht gewährleistet werden. Im Planbereich werden dementsprechend zwei Rosskastanien mit einem Erhaltungsgebot belegt, da von diesen Bäumen eine raumdominante Wirkung ausgeht.

Als Ersatz für die beiden ehemals geschützten Bäume sind zwei heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.5.4. Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen

Der Verlust von Bäumen, der mit der Neubebauung verbunden ist, soll zumindest teilweise an geeigneter Stelle ausgeglichen werden. In der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße „An der Rosenburg“ ist daher die Neuanpflanzung von zwei Bäumen vorgesehen. Die Grünfläche soll dadurch langfristig aufgewertet werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

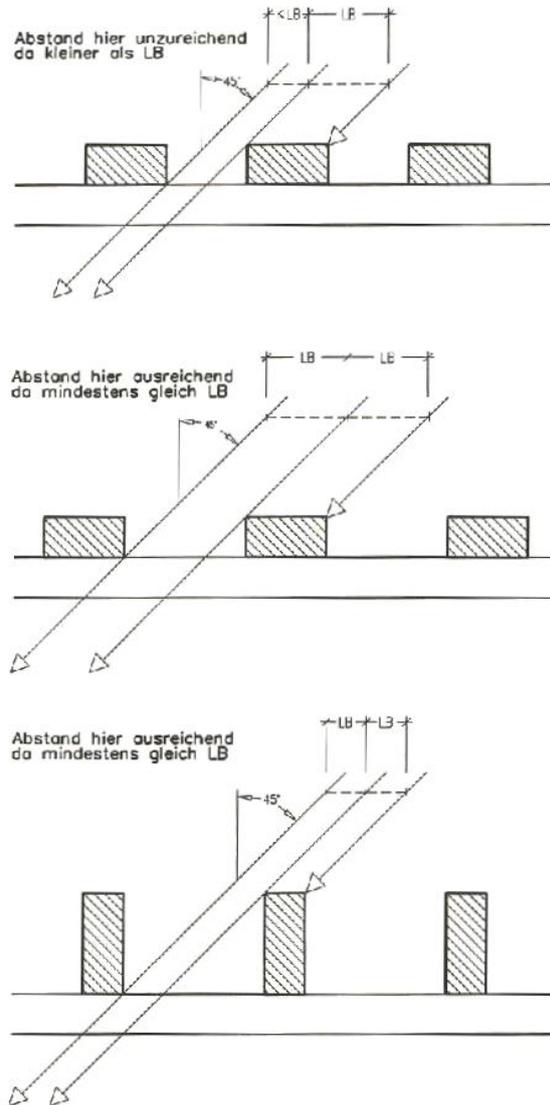
5.1. Einfriedungen

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.

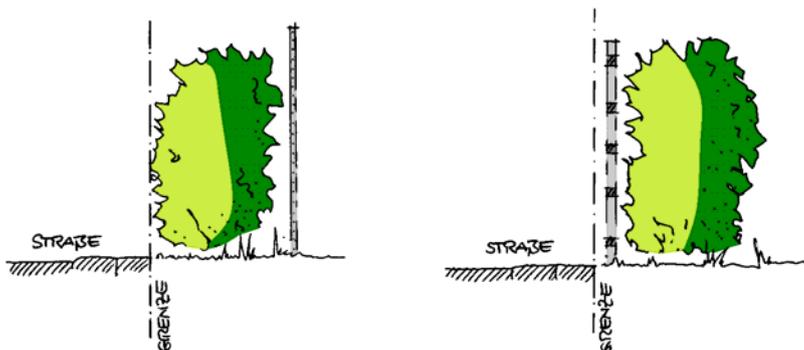
Maschendrahtzäune sowie Drahtgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist (Große-Suchsdorf / Lindorf / Schmaltz / Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 8. Auflage, § 12a Rn. 24).



Beispiele für undurchsichtige bzw. durchsichtige Lattenzäune

Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist es unerheblich, ob die Hecke vor oder hinter der baulichen Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) in die Hecke eingeflochten ist. Erforderlich ist allerdings, dass die Gesamteinfriedung zu gleichen Teilen aus Hecke und baulicher Anlage besteht.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

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

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

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

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E		
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja	

	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H		
	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja	

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1. Baudenkmale

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

7. Maßnahmen

7.1. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten sowie die Folgekosten der Umsetzung des Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Eine entsprechende Verpflichtung ergibt sich aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

D Umweltbelange

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 459 – Bessemerstraße - wird auf einer derzeitigen Grünfläche (Brachfläche) mit zum Teil prägenden Einzelbäumen ein Baufenster zur Errichtung eines Wohngebäudes festgesetzt. Während die Grünfläche keine relevante ökologische Wertigkeit aufweist, erreichen mindestens vier hier stockende Großbäume eine hohe ökologische Bedeutung, die sich in ihrem Erhaltungsgebot widerspiegelt. Der Planentwurf führt zum Verlust von zwei dieser Bäume, während die verbleibenden zwei Bäume nach wie vor mit einem Erhaltungsgebot gesichert werden können. Als Ersatz für den Baumverlust sind zwei Pflanzgebote im Geltungsbereich festgesetzt. Die neu zu pflanzenden Bäume werden allerdings allenfalls langfristig die Stadtklima- und Wohlfahrtsfunktion der überplanten Großbäume erreichen bzw. ersetzen können.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 5 sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben negative Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen) verbunden. Neuversiegelungen sind vor dem Hintergrund des geltenden Planungsrechtes nicht zu verzeichnen. Die festgesetzte Dachbegrünung führt zu einer Minderung der stadtklimatischen Beeinträchtigung, die aus dem Verlust der zwei Großbäume resultiert.

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 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus regelt der Durchführungsvertrag die Durchführung von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Übernahme von Planungs- und Planfolgekosten durch die Vorhabenträgerin. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 459 – Bessemerstraße - zwischen der Stadt Osnabrück und der Vorhabenträgerin geschlossen.

G 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 Bauleit-

planung 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. 1115 m²	
Bauflächen:	ca. 735 m ²	
davon urbanes Gebiet (MU):		ca. 735 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 380 m ²	