# Bebauungsplan Nr. 288 - Heidkamp - 5. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

## Begründung zum Entwurf

Stand: 24.04.2019

## A Rahmenbedingungen

### 1. Planungsanlass

Der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum soll insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung begegnet werden. Dabei sind auch bislang untergenutzte Baugrundstücke dahingehend zu untersuchen, ob hier weiterer Wohnraum nach Änderung des bestehenden ggf. nicht mehr zeitgemäßen Baurechts geschaffen werden könnte.

Im vorliegenden Fall bleibt das Grundstück *Heidkamp* 30 weit hinter einer – aus heutiger Sicht – städtebaulich sinnvollen baulichen Ausnutzung zurück. Dies liegt in erster Linie an dem für das Baugrundstück geltenden Planungsrecht. Der für das Baugrundstück geltende Bebauungsplan Nr. 288 – Heidkamp – stammt aus dem Jahr 1966. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer soll nunmehr das Baurecht dahingehend geändert werden, dass ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Baugrundstück entstehen kann.

#### 1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 288 – Heidkamp – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.754 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 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 die Bauleitplanung 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. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 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 § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

#### 1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von weniger als acht zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Nach dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 zu den „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ wird die Stadt Osnabrück Bebauungsplanverfahren für den Bau neuer Wohnungen u. a. nur dann einleiten, wenn sich die Eigentümer bzw. Investoren verpflichten, bei der Schaffung von acht oder mehr Wohneinheiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da der vorliegenden Bauleitplanung kein Vorhaben zugrunde liegt, das für sich alleine genommen bereits acht oder mehr Wohneinheiten umfasst, finden hier die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ keine Anwendung.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Hellern und umfasst das Grundstück *Heidkamp* 30. Die Größe des Planbereichs beträgt 1.754 m².

### 2.2. Bestandsanalyse

Auf dem Grundstück *Heidkamp* 30 befindet sich zurzeit ein Einfamilienwohnhaus aus den 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks werden als Hausgarten genutzt.

### 2.3. Planerische Ausgangslage

#### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

### 2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

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.

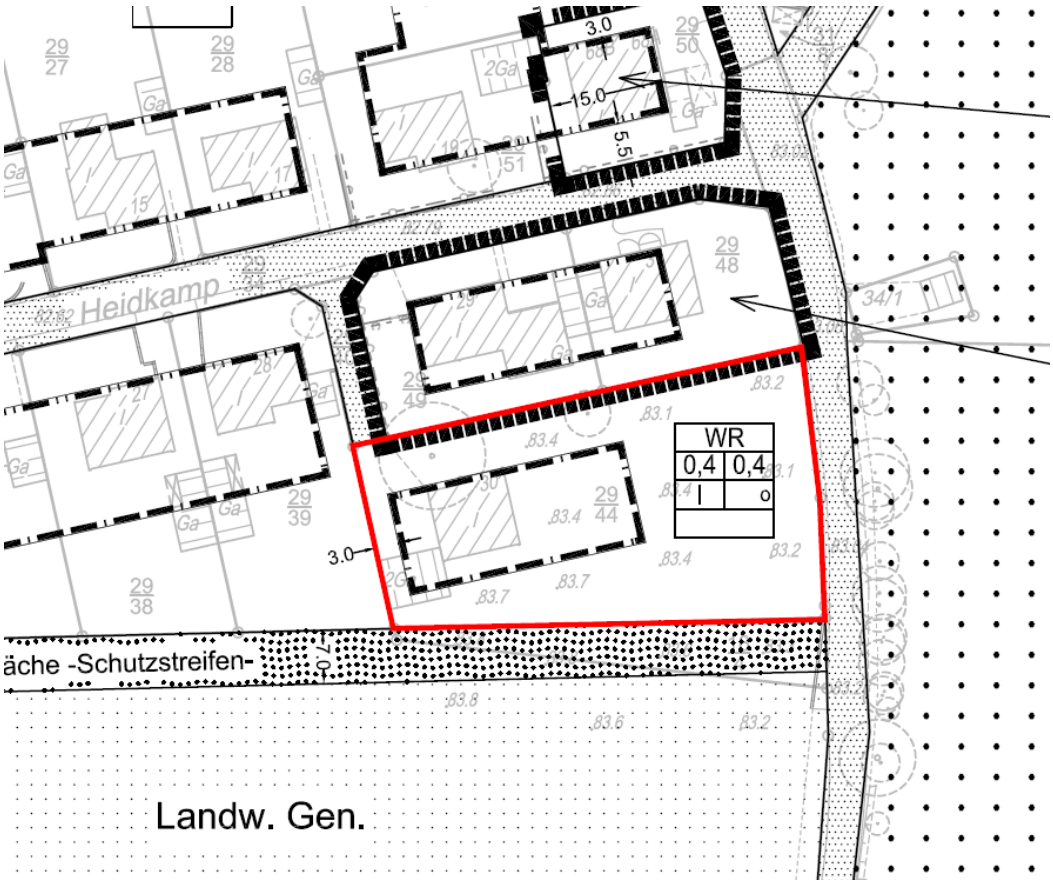
### 2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 288 setzt für den Planbereich ein ca. 32 m x 14 m großes Baufenster fest. Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Auf dem Baugrundstück sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in der offenen Bauweise zulässig. Sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 angegeben.




*Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 288*

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich ausschließlich im Privateigentum.

## B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die höhere bauliche Ausnutzung eines bestehenden Baugrundstücks zu schaffen.

## C Planungsinhalt

### 1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, dass am *Hörner Weg* als Abschluss des Siedlungszusammenhangs ein zusätzlicher Baukörper entsteht, der sich durch seine Architektur zwar von der umliegenden Bebauung abheben darf, sich allerdings hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe auf dem Niveau der umliegenden Nachbarschaft bewegen soll.

*Bebauungs- und Erschließungskonzept*

1.1. Planungsalternativen

Eine städtebaulich sinnvolle Alternative zu einer Ausweitung der vorhandenen Wohnnutzung auf dem Baugrundstück *Heidkamp* 30 hat sich im Planverfahren nicht aufgedrängt.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aufgrund der engen Baufenster innerhalb des Planbereichs, die eine optimale solarenergetische Ausrichtung neuer Gebäudekörper erlauben (Südorientierung), konnte auf eine computergestützte Berechnung der potenziellen solaren Energiegewinne mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL verzichtet werden.

## 2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung eines nach erfolgter Grundstücksteilung entstehenden neuen Baugrundstücks wird über den *Hörner Weg* erfolgen.

2.2. Technische Erschließung

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Planbereichs mit Strom, Wasser und Gas (Gasversorgung nur, sofern es wirtschaftlich umsetzbar ist) möglich. Dabei werden die Versorgungsleitungen über die Straße *Heidkamp* an die jeweiligen Gebäude herangeführt. Die Versorgung mit Elektrizität kann alternativ auch über den *Hörner Weg* erfolgen. Für die Erstellung der Versorgungsleitungen benötigen die Versorgungsträger freie Trassen von ≥ 1,5 m Breite. Diese Trassen und der notwendige Schutzstreifen (5 m breit) sind von jeglicher Bebauung und größeren Bepflanzungen freizuhalten.

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

Die Schmutzwasserentsorgung für ein nach erfolgter Grundstücksteilung entstehendes neues Baugrundstück muss über den *Hörner Weg* erfolgen. In diesem liegt eine öffentliche Schmutzwasser-Druckrohrleitung, an die eine zukünftige Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden muss (Satzungsrecht). Für ein neues Grundstück wäre somit ein Druckrohrleitungsanschluss und ein Kleinpumpwerk zum *Hörner Weg* erforderlich. Die Kosten für einen Druckrohleitungsanschluss sind vom Verursacher zu tragen. Zudem sind entsprechende Abwasserbeiträge zu entrichten.

Ein Anschluss einer zukünftigen Hausentwässerung an das bestehende Schmutzwassernetz über einen Kanal im Freileitungsgefälle scheidet aus, da hierfür umfangreiche und damit unwirtschaftliche Kanalbauarbeiten im Bereich des *Hörner Wegs* erforderlich wären.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Ein zusätzlicher Anschluss an das öffentliche Regenwasser-Entsorgungsnetz kann aus hydraulischen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden. Daraus resultierend ist das Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Bodenverhältnisse (lehmig/toniger Boden) wird dies zwar möglich, allerdings mit einem erhöhten technischen Aufwand verbunden sein.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich grenzt an eine öffentlich gewidmete Straße (*Hörner Weg*) im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) an, in der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes am *Hörner Weg*.

## 3. Immissionsschutz

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach den §§ 13 und 13a BauGB aufgestellt werden, kann zwar auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, die relevanten Umweltbelange (u. a. Lärmschutz) sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB dennoch in die Abwägung einzustellen.

3.1. Verkehrslärm

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 Absatz 5 BauGB.

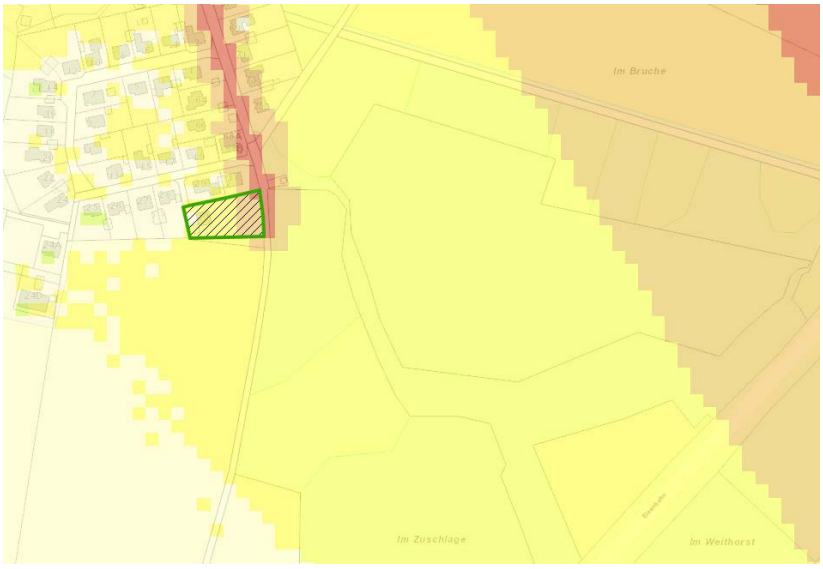
An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45 dB(A)

Der Planbereich wird durch die nordöstlich des Planbereichs gelegene Bundesautobahn A30 und durch die südlich verlaufende Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg durch Verkehrslärm belastet.

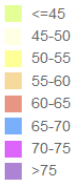
Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für den Änderungsbereich nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen wurden die Ergebnisse der Lärmkartierung für die Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2018 zu Tages- und Nachtzeiten herangezogen.

Laut Lärmkartierung in Bezug auf den Straßenlärm liegt der sog. „Tag-Abend-Nacht-Pegel“ im Bereich der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen bei 50-55 bzw. **55-60** dB(A).

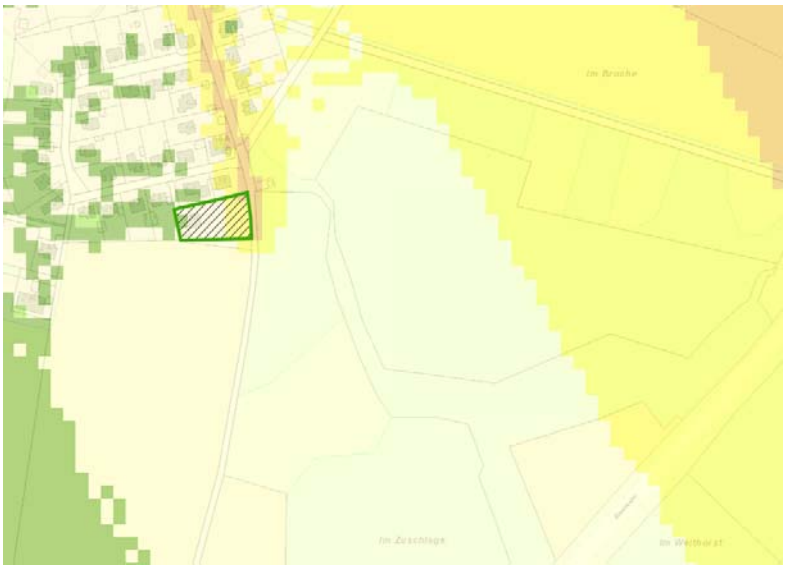



Lärm – Straßen – **Tag**

Legende: dB(A)

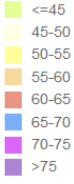



In der Nacht liegt der Außenlärmpegel bei unter **45-50** bzw. **50-55** dB(A).




Lärm – Straßen – **Nacht**

Legende: dB(A)

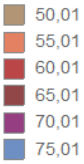



Damit können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) nicht eingehalten werden.

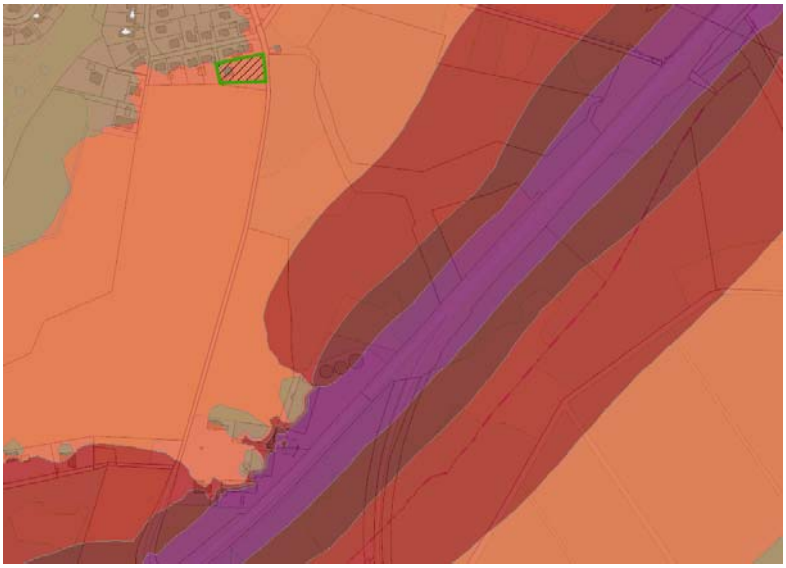
Durch den auf den Planbereich einwirkenden Schienenlärm liegen die Lärmbelastungen für die geplanten Bauflächen im 24-Stunden-Pegel bei **60-65** dB(A).

Lärm – Schiene – **24h-Pegel**

Legende: dB(A)

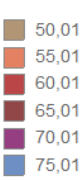



Nachts liegen die Lärmbelastungen bei **55-60** dB(A).



Lärm – Schiene – **Nacht**

Legende: dB(A)




Damit kommt es insbesondere zur Nachtzeit zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe innerhalb des Planbereichs durch die südlich des Planbereichs gelegene Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg.

Schranken für die städtebauliche Planung ergeben sich bei Beurteilungspegeln, die insbesondere als gesundheitsgefährdend anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird i. d. R. davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel

von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Diese Obergrenzen werden innerhalb des Planbereichs unterschritten.

In Bezug auf den Lärmschutz können gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Alternative 3 BauGB die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Dabei nimmt die Alternative 3 direkten Bezug auf das Immissionsschutzrecht. Ihre Anwendung ist daran geknüpft, dass sie den „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ zum Ziel haben muss.

Unter Anlagen und Vorkehrungen fallen emissions- und immissionshemmende Maßnahmen des aktiven oder passiven Immissionsschutzes (z. B. Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, Anordnung der Aufenthaltsräume, schalldämmende Eigenschaften der Außenbauteile, Anordnung von Nebengebäuden, Laubengängen usw.).

Da die Außenwohnbereiche innerhalb des Planbereichs tagsüber zwar einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) aus Schienenverkehr ausgesetzt sind, es sich hierbei allerdings nicht um eine ununterbrochenen Lärmsituation handelt und damit Gespräche bzw. Ruhephasen allenfalls temporär unterbrochen werden, sind diesbezüglich im Rahmen der Bauleitplanung keine besonderen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Da mit einer Überschreitung der Orientierungswerte bei zukünftigen Gebäudekörpern insbesondere in den Nachtstunden zu rechnen ist, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt sind.

Bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB nach DIN 4109), die die Höhe des erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen bestimmen, wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel am Tag betrachtet. Danach wäre bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60-65 dB(A) dem Planbereich der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Beträgt die Differenz zwischen dem Tag- und dem Nachtpegel allerdings weniger als 10 dB(A), erhöht sich die Einstufung um einen Lärmpegelbereich.

In Anbetracht des Schienenlärms, bei dem die Differenz zwischen dem Tag- und dem Nachtpegel weniger als 10 dB(A) beträgt, ist für den gesamten Planbereich der Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Der Lärmpegelbereich wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und ist damit als Berechnungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren anzuwenden.

### 3.2. Gewerbelärm

Auf den Planbereich wirken keine dauerhaften gewerblichen Lärmbelastungen ein.

### 3.3. Geruchsimmissionen

Der Planbereich liegt zwar im Einwirkbereich der Hofstelle Börgen, jedoch wird der Geruchsschwellenwert von 0,10 (%-Geruchsjahresstunden für Wohngebiete) in dem Wohngebiet deutlich unterschritten.

## 4. Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben dem Wohnen sollen aber auch wohnverträgliche Nutzungen grundsätzlich zulässig sein, um eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Insbesondere stehen hier Wohngebäude mit integrierten Büros für freie Berufe oder Praxen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Um diesen Planungsansatz zum Ausdruck zu bringen, wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

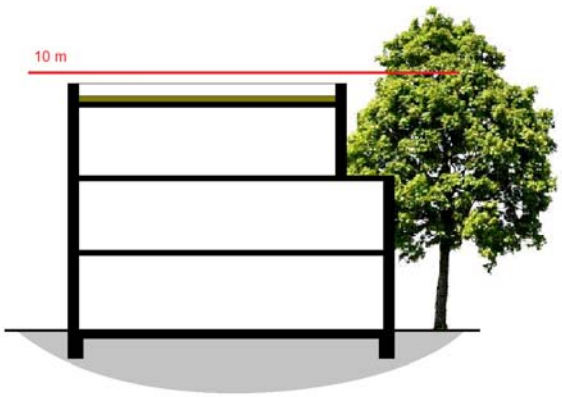
### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Damit werden die für reine Wohngebiete geltenden Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2) nicht erreicht. Die geringere GRZ von 0,3 basiert auch auf der Notwendigkeit einer vollständigen Regenwasserversickerung innerhalb des Planbereichs selbst. Diese Notwendigkeit spricht grundsätzlich gegen einen höheren Versiegelungsgrad der Grundstücke innerhalb des Planbereichs.

#### 4.2.1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Planbereichs orientiert sich einerseits an der vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe innerhalb des Planbereichs von ca. 83,5 m über Normalhöhennull (NHN) und andererseits an der vorhandenen Höhe des Gebäudes *Heidkamp* 30 (Firsthöhe = 92,9 m über NHN).

Um zukünftigen Wohngebäuden innerhalb des Planbereichs einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen, gleichzeitig aber keine überhohen und damit den Maßstab der benachbarten Bestandsbebauung sprengenden Baukörper entstehen zu lassen, setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 93,5 m über NHN (ca. 10 m oberhalb des gewachsenen Geländes) fest. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine und Solaranlagen) dürfen dieses Maß um maximal 1 m überschreiten.



### 4.3. Bauweise

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

Innerhalb des Planbereichs wird die offene Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise der städtebaulichen Umgebungssituation entspricht. Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser und auch Doppelhäuser zulässig.

### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster orientieren sich dabei stark an dem für den Planbereich entwickelte Bebauungs- und Erschließungskonzept (vgl. C 1.).

### 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 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 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.

Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nackten oder bekiesten Dachflächen sorgen, erzielen Solar-Module (insbesondere Photovoltaikanlagen) in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad, denn der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module ist von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist somit nicht nur aus ökologischer Sicht wünschenswert, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

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

### 5.1. Dächer

Extravagante und damit auch nur kurzlebige Dachfarben sind im Planbereich durch die Festlegung auf einen aus der Nachbarbebauung abgeleiteten Farbkanon ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

Die Notwendigkeit von weitergehenden Festsetzungen zu bestimmten Dachformen und Dachneigungen wird nicht gesehen. Zwar würden sich bei Neubauvorhaben geneigte Dächer (Neigungswinkel ca. 35° bis 45°) harmonischer in die Nachbarschaft einfügen, allerdings würden dabei Gebäude mit zwei Vollgeschossen wesentlich höher als die umliegenden Wohngebäude werden. Dies soll mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (vgl. C 4.2.1.) verhindert werden. Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planbereichs Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach entstehen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. C. 4.5.1.).

### 5.2. Einfriedungen

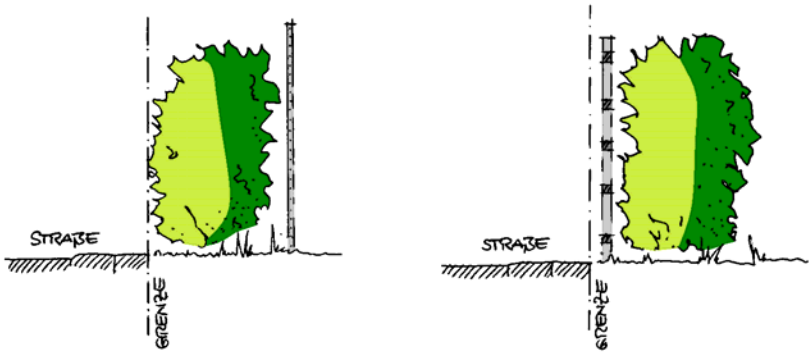
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet.

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).

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 oder die bauliche 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.

## Pflanzliste A:

*- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -*

| | deutscher Artenname | botanischer Artenname | Wasser-versorgung **tr**ocken/ **f**risch/**na**ss | Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **a**rm | 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 |

## 5.3. Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Eine vollständige Regenwasserversickerung innerhalb des Planbereichs ist erforderlich, da im Bereich des Hörner Wegs keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, an die der Planbereich unmittelbar angeschlossen werden könnte. Eine Verlängerung der öffentlichen Kanalisation wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Zur Abschätzung einer Versickerungsfähigkeit der Böden innerhalb des Planbereichs ist eine diesbezügliche Untersuchung erfolgt (igb Gey & John GbR, Münster, 2018). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Versickerung von

Niederschlagswasser über Mulden / Mulden-Rigolen-Systeme innerhalb des Planbereichs grundsätzlich möglich ist.

Bei dem Bau von Mulden ist dem Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – zu folgen. In jedem Fall ist auf hinreichende Abstände zu Grundstückgrenzen und zu angrenzenden Bauwerken zu achten. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass Wohnhäuser durch die Sickeranlage (Hinweis: mögliche Überstauungen) durch Vernässungen in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb wird dringend zu einem Mindestabstand von 6 m zu Wohngebäuden und Grundstücksgrenzen geraten.

### 6. Kennzeichnungen

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

#### 6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Niedersachsen steht noch aus.

### 7. Maßnahmen

#### 7.1. Bodenordnung

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

#### 7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt neben den üblichen Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur nicht zu Mehrkosten für die Stadt Osnabrück.

## D Umweltbelange

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Das neue, östliche Baufenster erstreckt sich über eine bestehende Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer sehr günstigen bioklimatischen Ausgangssituation. Die partielle Versiegelung anthropogen überformter Böden wird als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegend eingeschätzt.

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

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planung allenfalls unwesentlich berührt.

## E Abwägung der Umweltbelange

Die mit der Planung einhergehende mögliche Flächenversiegelung sowie der Verlust ökologischer Wertigkeiten werden aufgrund ihrer Geringfügigkeit hinter die Belange der Wohnraumschaffung zurückgestellt.

## F Sonstige Angaben

### 1. Sozialverträglichkeit

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

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

### 2. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Planbereichsfläche: | **1.754 m²** | |
| Bauflächen: | 1.754 m² | |
| davon allgemeines Wohngebiet (WA): | | 1.754 m² |