

Bebauungsplan Nr. 633 - Ickerweg / Walter-Haas-Straße - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 26.08.2019

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 28.10.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens für das Grundstück *Ickerweg* 144 im Stadtteil Dodesheide gestellt.

Gegenstand des Antrags ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 20 Wohneinheiten und einer dazugehörigen Tiefgarage. Die Mehrfamilienhäuser sollen jeweils über drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss verfügen. Außerdem sollen eine Hausgruppe mit sechs Wohneinheiten, eine Hausgruppe mit vier Wohneinheiten sowie ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Diese Einfamilienhäuser sollen über jeweils zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Insgesamt sollen innerhalb des Plangebiets somit 72 neue Wohneinheiten entstehen.

Im Ergebnis des im Jahre 2015 erstellten Sozialmonitorings der Stadt Osnabrück wurde im hier betroffenen östlichen Bereich des Stadtteils Dodesheide ein sozialer Status der Kategorie „sehr niedrig“ ermittelt. Gleichzeitig wurde auch eine „negative Dynamik“ hinsichtlich der weiteren sozialen Entwicklung festgestellt. Eine Koppelung des hier angestrebten Bauprojektes an eine Sozialbindung in Höhe von 30 % könnte die negative Dynamik noch weiter verschärfen und wäre somit dem übergeordneten Ziel einer sozialgerechten Stadtentwicklung abträglich. Für einen solchen Fall einer schwachen Sozialstruktur im umgebenden Quartier eröffnet das Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum die Möglichkeit einer Verringerung der vorgesehenen Quote an sozial gebundenem Mietwohnraum auf das Mindestmaß von 10 %. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 24.08.2017 (VO/2017/1122) wird im vorliegenden Fall zur Stabilisierung des Bereichs eine abweichende Sozialbindungsquote von 10 % der MFH-Wohnflächen vertraglich vereinbart.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 – Ickerweg / Walter-Haas-Straße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.12.2017 bis zum 19.01.2018 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. 10.350 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 (bauliche Nutzbarmachung einer privaten Grünfläche) 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 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 mehr 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 ein Vorhaben zugrunde liegt, das für sich alleine genommen bereits acht oder mehr Wohneinheiten umfasst, finden hier die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ Anwendung.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dodesheide und liegt zwischen den Straßen *Ickerweg*, *Walter-Haas-Straße* und *In der Dodesheide*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet stellt sich vor Umsetzung der Planung zum größten Teil als Streuobstwiese (private Kompensationsfläche) dar. Im nördlichen Plangebiet befinden sich

noch von Gehölzstrukturen umgebende Wohn- und Wirtschaftsgebäude einer ehemaligen Hofstelle.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Grünfläche dar. Der übrige Teil wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die vorliegende Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot nicht entspricht, ist eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans an die verbindliche Bauleitplanung im Weg der Berichtigung 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 derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 487 – Westlich Am Limberg / nördlich In der Dodesheide – setzt einen Großteil des Plangebiets als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbäume“ und „Hecken“ fest. Darüber hinaus handelt es sich bei der Grünfläche um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Zuge der Realisierung des hier in Rede stehenden Vorhabens werden die o. g. ökologischen Ausgleichflächen durch die Vorhabenträgerin an einen anderen Standort verlagert.

2.4.2. Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde sowohl eine Bodenfunktionsbewertung (Sack+Temme GbR, Osnabrück, 01.10.2018) als auch ein Baugrundgutachten (OWS Ingenieur-geologen GmbH & Co. KG, Greven, 14.09.2018) erstellt. Danach liegen keine Anhaltspunkte für eine Unbebaubarkeit des Plangebiets vor.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, 14.09.2018)
- Bodenfunktionsbewertung (Sach+Temme GbR, Osnabrück, 01.10.2018)
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Ingenieurbüro J. Bergmann GmbH, Borgholzhausen, Januar 2019)
- Fachbeitrag Artenschutz (Dense & Lorenz – Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Osnabrück, 07.01.2019)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von mehr als 70 qualitativ hochwertigen Wohnungen in integrierter Lage zu schaffen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Idee besteht darin, eine Mischung aus Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung zwar an der Nachbarschaft orientieren, allerdings eine moderne Architektursprache verfolgen und dem Grundsatz einer zeitgemäßen vertikalen Verdichtung Rechnung tragen.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der vorhabenbezogenen Bauleitplanung wurden im Planverfahren keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen diskutiert.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 08.07.2008 sollen Bebauungspläne für Wohngebiete einer solarenergetischen Prüfung unterzogen werden. Dabei soll das solarenergetische Bewertungsprogramm GOSOL zur Anwendung kommen. Grundsätzlich sollen dabei unter Berücksichtigung der anderen planerischen Belange Werte für solare Energiegewinne von mehr als 75 % angestrebt werden.

Das Vorhaben verfolgt trotz hoher baulicher Dichte eine weitgehende Ausrichtung der Hauptfassaden der Wohnhäuser nach Süden und minimiert durch die Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen die gegenseitige Verschattung.

Trotz der im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bestandsbäume, die teilweise in den Sommermonaten zu einer Verschattung von Wohnräumen führen können, und der kompakten Gebäudestellung der Wohnhäuser im Norden des Plangebiets, errechnet das Bewertungsprogramm GOSOL einen Wert von ca. 73 % maximal mögliche solare Energiegewinne. Um noch höhere %-Werte zu erreichen, wäre eine geringere bauliche Dichte und ggf. der Verzicht auf mindestens einen Großbaum notwendig. Vor dem Hintergrund der städtischen Zielsetzung, die Errichtung möglichst vieler Wohneinheiten unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen und gleichzeitiger geringer Flächenverfügbarkeit zu ermöglichen, wird das solarenergetische Potenzial des Bebauungsplans als ausreichend bewertet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Einfamilienhäuser erfolgt über den *Ickerweg* mittels eines öffentlichen Erschließungsstichs. Der Erschließungsstich verfügt über keine Wendeanlage. Allerdings soll eine Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge bis zur *Walter-Haas-Straße* grundsätzlich möglich sein. Um Schleichverkehre zu verhindern, kann die Durchfahrt mittels geeigneter Poller für Pkw-Verkehre gesperrt werden.

Das gewählte Erschließungssystem führt zwar dazu, dass größere Fahrzeuge (Umzugsunternehmen, Lieferfahrzeuge etc.) nach Einfahrt in die Stichstraße jeweils rückwärts wieder auf den *Ickerweg* rangieren müssten, allerdings werden diese Situationen verhältnismäßig selten vorkommen, so dass die Herstellung einer ausreichend groß dimensionierten Wendeanlage und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme unverhältnismäßig erscheinen.

Es ist nicht vorgesehen, dass Fahrzeuge der Müllentsorgung die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Wohnstraße befahren müssen. Für eine Müllentsorgung im Bereich der Einfamilienhäuser ist eine gesonderte Sammelfläche im Nahbereich des *Ickerwegs* planungsrechtlich festgesetzt (vgl. 4.4.2.).

Die Zufahrt zu der Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls direkt in den *Ickerweg* einbinden. Ansonsten grenzt das Baugrundstück auch unmittelbar an die Straße *In der Dodesheide* und an die *Walter-Haas-Straße* an.

Durch die geplante Bebauung wird es zu einem Mehraufkommen von Pkw im öffentlichen Straßenraum kommen. Für den Bereich der geplanten Einfamilienhäuser sind deshalb auch innerhalb des geplanten Erschließungsstichs mehrere Besuchereinstellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Insbesondere Besucherinnen und Besucher der geplanten Mehrfamilienhäuser nördlich der Straße *In der Dodesheide* werden allerdings in erster Linie Abstellmöglichkeiten für ihre Pkw im Bereich der Straßen *Ickerweg*, *In der Dodesheide* und *Walter-Haas-Straße* suchen. Aufgrund eines vorhandenen Schutzstreifens im Bereich des *Ickerwegs* wird dieser jedoch wenig Parkmöglichkeiten bieten. Im Bereich der Straße *In der Dodesheide* bestehen hingegen mehrere Möglichkeiten zum Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum.



Straßensituation: *In der Dodesheide*

Da es in der Vergangenheit allerdings offenbar versäumt wurde, auf den bestehenden Mehrfamilienhausgrundstücken südlich der Straße *In der Dodesheide* ausreichend Pkw-Einstellplätze für die eigenen Bewohnerinnen und Bewohner nachzuweisen, werden die bestehenden öffentlichen Besucherstellplätze im Bereich der Straße *In der Dodesheide* hauptsächlich von den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden Mehrfamilienhäuser selbst in Anspruch genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Vorhabenträgerin sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Einfamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser nicht nur die baurechtlich notwendigen Pkw-Einstellplätze (72 Wohneinheiten = 72 Pkw-Einstellplätze) bereitstellt, sondern darüber hinaus noch zusätzlich 20 Pkw-Einstellplätze innerhalb des Plangebiets erstellt, die von Besucherinnen und Besuchern genutzt werden können, wäre die Forderung nach der Herstellung weiterer öffentlicher Pkw-Einstellplätze z. B. im Bereich der Straße *In der Dodesheide* auf Kosten der Vorhabenträgerin als unverhältnismäßig einzustufen.



Straßensituation: *Walter-Haas-Straße*

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsabgrenzung verlaufen innerhalb des Plangebiets Leitungstrassen der Stadtwerke Osnabrück AG (Strom, Gas und Wasser) auf Privatgrund, die bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

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“. Danach ist für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³ in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die vorgenannte Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets insgesamt vier Hydranten mit einer Kapazität von jeweils 24 m³ befinden (insgesamt 96 m³) ist der Grundsatz für die Löschwasserversorgung gesichert.

Das Plangebiet kann an das öffentliche Schmutz- und Regenwasser-Kanalnetz angeschlossen werden. Dafür ist für die Grundstücke der geplanten Einfamilienhäuser die Schmutz- und Regenwasserkanalisation von dem geplanten Erschließungsstich bis zur Kreuzung *Ickerweg/Anhalter Weg* zu erweitern. Die Vorflut für das Schmutz- und Regenwasser der Einfamilienhausgrundstücke stellt somit der *Anhalter Weg* dar. Für die Mehrfamilienhäuser dient die Straße *In der Dodesheide* als entsprechende Vorflut.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden kann, hat die Vorhabenträgerin eine Abstandszahlung für ein fiktives Regenrückhaltebecken (RRB) zu leisten. Die Herstellung der Schutz- und Regenwasserkanäle sowie die Abstandszahlung für das fiktive RRB werden in den zu diesem Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt.

2.2.1. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Straße *In der Dodesheide* sollen keine Ein- und Ausfahrten für das Vorhaben angelegt werden. Einerseits soll damit der Erhalt einer hier vorhandenen Heckenstruktur unterstützt werden, andererseits soll damit der Zu- und Abgangsverkehr zu den geplanten Mehrfamilienhäusern auf eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt im Bereich des *Ickerwegs* sowie auf die geplanten Besucherstellplätze im Bereich der *Walter-Haas-Straße* kanalisiert werden.

2.2.2. Energieversorgungskonzept

Grundsätzlich sehen die Regelungen der Stadt Osnabrück zur „Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung“ vor, dass für neue Baugebiete die Aufstellung von Energieversorgungskonzepten zu prüfen ist.

Da sämtliche Wohnungen innerhalb des Plangebiets mindestens dem energetischen Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ entsprechen müssen, ist von einem eher geringen Wärmebedarf auszugehen. Um vor diesem Hintergrund eine wirtschaftliche Wärmeenergieversorgung zu gewährleisten, sollen sämtliche Wohnungen innerhalb des Plangebiets über ein Nahwärmenetz versorgt werden. Dafür wird innerhalb der geplanten Tiefgarage ein Blockheizkraftwerk installiert.

2.3. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet wird über Wege im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) erschlossen, in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Einzugsbereiche der öffentlichen Kinderspielplätze *Walter-Haas-Straße* (08-087), *Sonnenhof* (08-514), *Bierbaumsweg* (08-018) sowie der Bewegungsfläche/der Bolzplatz *Bierbaumsweg* (08-511). Damit ist die Erstellung eines weiteren öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebiets 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 Absatz 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)

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.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für den Änderungsbereich nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen wurden die Ergebnisse der Straßenverkehrslärmkartierung für die Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2018 zu Tages- und Nachtzeiten herangezogen. Laut Lärmkartierung können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Die Lärmkartierung weist für das Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Pegel von unter 55 dB(A) aus. Der Nachtpegel liegt ebenfalls unter 50 dB(A). Damit können innerhalb des Plangebiets gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Die Aufnahme von Lärmpegelbereichen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) – aufgrund moderner Baustandards ausreichend sind, um die Wohninnenräume ausreichend gegen Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm zu schützen.

3.2. Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Immissionen aus Gewerbelärm ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall soll unter Rückgriff auf den § 12 Absatz 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 allgemeine Wohngebiete (WA) fest, um innerhalb des Plangebiets die Wohnnutzung der Nachbarschaft fortzuschreiben.

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

Die Regelung erlaubt es der Stadt, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Die Regelung hat damit insbesondere dann Vorteile, wenn sich im Vorhabengenehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Eine Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags mit dem bisherigen oder einem neuen Vorhabenträger ist jederzeit möglich. Ein erneuter Satzungsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit einer Änderung des Durchführungsvertrags steht nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unterliegt auch nicht anderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung (WA) bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Absichten vereinbar sind. Eventuelle Änderungen des Durchführungsvertrags müssen sich nur innerhalb des dadurch gesetzten Rahmens bewegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 wird festgesetzt, dass die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Vertrag entsprechend geändert wird. Gleichzeitig wird die bisher im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung insoweit unzulässig, als sie durch die neue Nutzung ersetzt wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im gesamten Plangebiet bei 0,5. Damit wird die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiet definierte Obergrenze (0,4) um 0,1 überschritten. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung allerdings um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, findet der § 17 BauNVO grundsätzlich keine Anwendung (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Unabhängig davon kann nach § 17 Absatz 2 BauNVO die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 ist im WA 1-Gebiet erforderlich, da die geplanten Reihemittelhäuser bei einer Grundstückstiefe von ca. 25 m eine GRZ von 0,4 alleine nicht einhalten können. Eine GRZ von 0,4 könnte allerdings eingehalten werden, wenn die jeweils zugeordneten Garagengrundstücke sowie ein imaginärer Anteil der vorgelagerten Verkehrsfläche (hier allerdings öffentliche Verkehrsfläche) den Baugrundstücken der Reihemittelhäuser zugeordnet werden würden.

Auch für das WA 2-Gebiet ist eine GRZ von 0,5 erforderlich, da die festgesetzte private Grünfläche, die dem Gebiet zugeordnet ist, bei einer GRZ-Ermittlung nach § 19 BauNVO keine Berücksichtigung finden kann. Würde man die Grünfläche (ca. 850 m²) bei einer GRZ-Berechnung berücksichtigen, wäre die Einhaltung einer GRZ von 0,4 hingegen ohne Probleme möglich.

Da die Konkretisierung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die mit der Bauleitplanung angestrebte bauliche Dichte aufgrund der eingeplanten attraktiven Freiraum- und Grünstrukturen städtebaulich sinnvoll ist, wird die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO als vertretbar angesehen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird mit II und III festgesetzt, da sich dieses Maß der baulichen Nutzung auch in der näheren Umgebung wiederfindet. Dabei wird eine städtebaulich sinnvolle Differenzierung zwischen Einfamilienhäuser (Z = II) und Mehrfamilienhäuser (Z = III) vorgenommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,0 und 1,5 ergeben sich aus dem jeweiligen Produkt von GRZ und Z. Für die mit der GFZ von 1,5 verbundene Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO (Für WA-Gebiete gilt eine GFZ-Obergrenze von 1,2) gelten die o. g. Ausführungen zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze sinngemäß.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um eine disharmonische Höhenentwicklung im Plangebiet, auch bezogen auf die nähere Umgebung, zu verhindern, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet auf maximale Höhenpunkte, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Tatsache, dass lediglich Flachdächer zur Ausführung kommen.

4.3. Bauweise

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

Da sowohl die geplanten Einfamilienhäuser als auch die Mehrfamilienhäuser in einem Verbund stehen und eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, ist hier die abweichende Bauweise festzusetzen. Dabei gilt die offene Bauweise mit der gleichzeitigen Zulässigkeit von Gebäudelängen > 50 m. Gleiches gilt für die Hausgruppe im Wohngebiet 1 (WA 1). Lediglich dort, wo keine Gebäudelängen von 50 m überschritten werden, gilt die normale offene Bauweise.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschrieben. Die Verwendung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich, da keine zwingenden Baufluchten einzuhalten sind.

4.4.1. Stellplätze und Garagen

Für Fahrradabstellplätze, Pkw-Einstellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan spezielle Abstellflächen festgesetzt, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben und eine sinnvolle Abwicklung des ruhenden Verkehrs auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange darstellen.

4.4.2. Abfallsammelanlagen

Der innerhalb des Plangebiets festgesetzte zentrale Abfallsammelplatz am *Ickerweg* soll die für das Plangebiet erforderliche Entsorgung vereinfachen und eine Befahrung des schmalen Wohnwegs ohne Wendemöglichkeit durch die jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen entbehrlich machen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die bestehenden Einrichtungen und Leitungen der Stadtwerke Osnabrück AG innerhalb des Plangebiets und außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten. Die betroffenen Grundstücksflächen sind deshalb im Bebauungsplan als Flächen festgesetzt, die mit entsprechenden Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauNVO).

4.5.2. Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt, die parkähnlich zu gestalten ist und Wegeführungen beinhalten soll. Diese Grünfläche soll den Charakter einer „grünen Mitte“ erhalten, die insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern des WA 2-Gebiets zur Verfügung stehen soll. Die Festsetzung soll zudem unterstreichen, dass der sich hier befindliche Baumbestand (in der Regel Obstgehölze) nach Möglichkeit erhalten werden soll. Die Abtrennung privater Hausgärten und die damit verbundene Errichtung von Gartenlauben würde sich nicht mit dem verfolgten Planungsziel decken. Dies soll zudem dadurch deutlich werden, dass bewusst auf die Ausweisung einer Baufläche mit lediglich einer Überlagerung durch eine Festsetzung „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ verzichtet wurde.

Die private Grünfläche ist auch im Sinne eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft zu verstehen. Sie gehört zudem nicht zum Bauland im Sinne des

§ 19 BauNVO und kann damit folglich auch nicht umfangreich baulich genutzt werden. Allerdings ist die Anlage von Wegeführungen zulässig.

4.5.3. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern 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 heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. 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 die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftsichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

4.5.4. Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich raumdominante und vitale Laubbäume mit einem hohen Lebensalter. Diese Bäume sind langfristig zu erhalten. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in Eigentumsrechte ist damit nicht verbunden, da sich die Baumstandorte in das Bebauungs- und Erschließungskonzept gut integrieren lassen. Zudem kann das zukünftige Wohnumfeld von der Präsenz der Altbäume profitieren.

4.5.5. Anpflanzen von Sträuchern

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße *In der Dodesheide* an. Hier befindet sich eine raumdominante Weißdornhecke. Allerdings befindet sich die Bepflanzung nicht vollständig innerhalb des Plangebiets, sondern auch innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Um die Eingrünung des Plangebiets zur Straße *In der Dodesheide* dauerhaft zu sichern, ist hier auf dem Vorhabengrundstück ein 1 m breiter Grundstücksstreifen festgesetzt, auf dem heimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind.

4.5.6. Ausgleichsmaßnahmen

Die im Vorgängerbebauungsplan Nr. 487 festgesetzte Kompensationsfläche wird verlagert. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich die Ersatzfläche innerhalb des gleichen Naturraums befindet. Nach § 200 a Absatz 2 BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.

Die konkrete Ausgestaltung der Ersatzfläche, die die doppelte Größe der heutigen Kompensationsfläche umfassen wird (inklusive Berücksichtigung artenschutzrechtliche Aspekte), wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbart.

4.5.7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erforderlich, wenn mit der Bauleitplanung unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Mit der Durchführung des Vorhabens ist nach gutachterlicher Einschätzung der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten (Verlust eines potentiellen Winterquartiers des Großen Abendseglers, Verlust eines Balzquartieres der Zwergfledermaus). Mit Hilfe der festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann diesem Sachverhalt begegnet werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht stets im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, der die beeinträchtigenden Vorhaben zulässt, vielmehr können sie auch in einem räumlich davon getrennten Bereich liegen, sofern der naturschutzfachlich zu beurteilende „räumlich-funktionale Zusammenhang“ gewahrt ist. Ferner müssen sie zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Die betreffende Maßnahme muss mithin ihrerseits funktionstüchtig sein, bevor das beeinträchtigende Vorhaben realisiert wird (vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rdn. 644).

4.5.8. Flächen für die Abfallentsorgung

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für die Abfallentsorgung am *Ickerweg* festgesetzt, die zukünftig für Entsorgungsbetriebe (insbesondere zum Abstellen von Altglascontainern) zur Verfügung gestellt werden soll. Der Standort ist gut erreichbar und unterliegt aufgrund seiner unmittelbaren Lage am *Ickerweg* einer sozialen Kontrolle. Zudem sind durch die Bereitstellung der Abfallbehälter sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahren oder

Behinderungen zu befürchten.

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. Einfriedungen

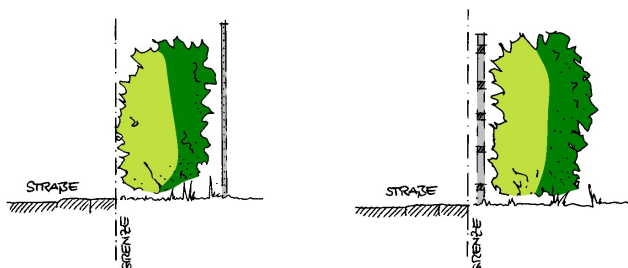
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- 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.

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.

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. 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

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung weder eine Kampfmittel-sondierung noch eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Somit besteht innerhalb des Plangebiets der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

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

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten des Vorhabens trägt die Vorhabenträgerin.

8. Durchführungsvertrag

Spätestens zum Satzungsbeschluss ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Osnabrück ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Erschließungskosten verpflichtet. Neben weiteren vertraglichen Regelungen wird sich die Vorhabenträgerin auch zur Umsetzung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (DENSE & LORENZ 2019) benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der Verlagerung der im Vorgängerbebauungsplan Nr. 487 festgesetzten und vorhandenen Kompensationsfläche verpflichten.

D Umweltbelange

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 633 – Ickerweg / Walter-Haas-Straße – liegt im Stadtteil Dodesheide und umfasst das Grundstück *Ickerweg 144*.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes zu schaffen. Dabei sollen im Plangebiet zumindest eine prägende Weißdornhecke sowie zwei markante Großbäume erhalten und langfristig gesichert werden.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 1,04 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung wird auf Kapitel F.2. verwiesen. Der auf Grund der B-Planaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 1,03 ha. Planungsrechtlich können insgesamt ca. 0,64 ha an Fläche dauerhaft neu versiegelt werden.

Das Vorhaben erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen, den § 13a BauGB anzuwenden (vgl. Kap. A.1.1.). Die Anwendung des § 13a führt zum einen zum Verzicht von Umweltprüfung und Umweltbericht, entbindet zum anderen aber auch den potenziellen Investor/Eingriffsverursacher trotz der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche (vgl. Kap. D.2.1.2.) von der Verpflichtung, erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltmedien kompensieren zu müssen. Da die jetzt überplante Streuobstwiese seinerzeit als Kompensationsfläche für den B-Plan 487 – Westlich Am Limberg – festgesetzt worden ist, muss hinsichtlich der Rechtssicherheit des B-Plans 487 – trotz Anwendung des § 13a – diese Kompensation an anderer Stelle neu gewährleistet werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wildlebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören. Vor diesem Hintergrund ist ein „Fachbeitrag Artenschutz“ (DENSE & LORENZ 2019) erstellt worden.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf die auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Hinsichtlich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird auf das Kapitel A.2.3.1 verwiesen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan (STADT OSN-ABRÜCK 2000) beinhaltet keine naturschutzfachlich planungsrelevanten Aussagen zu dem Vorhaben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die betroffenen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - vor dem Hintergrund der erstellten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgearbeitet, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ableiten zu können.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung v.a. Auswirkungen bezogen auf das Landschafts- respektive Stadtbild von Bedeutung. Eine realisierte Wohnbebauung verändert in aller Regel die Qualität des Naturerlebens gegenüber der Wahrnehmung relativ naturnaher Freiflächen. Dies gilt hier insbesondere für die östlich anschließende Wohnbebauung, zumal der Erhalt bzw. die Aufwertung der Streuobstwiese im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 487 als qualitatives Merkmal des neuen Baugebietes hervorgehoben worden ist.

Es wird eine Freifläche überplant, die als Kaltluftentstehungsgebiet für die umgebende Siedlungsstruktur von hoher bioklimatischer Bedeutung ist und die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweist.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte Bebauung unmittelbar betroffen. Andererseits wird das neue Wohnquartier dem Verkehrslärm der benachbarten Straßenzüge ausgesetzt sein.

Bewertung

Die potenzielle Bedeutung des Plangebietes für die naturgebundene Erholungsnutzung muss aufgrund der isolierten Lage sowie der fehlenden Zugänglichkeit als gering eingestuft werden; ein entsprechender Erlebniswert kann allerdings von den Randbereichen aus konstatiert werden.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden – etwa 50 klimawirksame Obstbäume sowie prägender Großbaumbestand werden gefällt werden. Allerdings ist dieser Aspekt vor dem Hintergrund der Lage und Größe des gesamten Plangebietes zumindest im Hinblick auf mögliche klimatische Effekte für die besonders vorbelastete Innenstadt zu relativieren (vgl. Kap. D.2.1.6).

Infolge der Ausweisung des Wohngebietes und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass, auch im Hinblick auf die Umweltzone, lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten, gesunde Wohnverhältnisse können somit gewährleistet werden (vgl. Kap. C.3.1).

In der Zusammenschau wird die Planung bezogen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

2.1.2. Schutzgut Biodiversität (Artenvielfalt)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u.a. auf Tiere und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist – nicht zuletzt auf Grund seiner Historie - eine für das Stadtgebiet Osnabrück außerordentlich hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes auf. Inmitten des besiedelten und versiegelten Stadtgebietes findet sich eine mehr als 7.000 m² große Freifläche, die vom Biotoptyp her zum großen Teil als mittelalter Streuobstbestand der Wertstufe IV¹ anzusprechen ist.

¹ Wertstufe IV (besondere bis allgemeine Bedeutung) auf der Skala von I (geringe Bedeutung) bis V (besondere Bedeutung) über die Wertstufen II (geringe bis allgemeine Bedeutung) und III (allgemeine Bedeutung).



Abb.1: Überplanter prägender Großbaumbestand und überplante Streuobstwiese

Eine weitere höherwertige Biotopstruktur der Wertstufe III finden sich in Form der ausgeprägten Weißdornhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze.

Da davon auszugehen ist, dass die Überplanung von Freiflächen im Nahbereich älterer Gehölze negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse haben kann, sind entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass auf dem Areal des zukünftigen Wohngebietes mindestens vier streng geschützten Arten – Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und ein Vertreter der Artengruppe *Myotis/Plecotus* – nachgewiesen werden konnten.

Die Bewertung des Plangebietes für die Vögel (Avifauna) erfolgte vor dem Hintergrund einer im Frühjahr 2018 durchgeführten Brutvogelkartierung. Als wesentliches Ergebnis der avifaunistischen Beurteilung ist zunächst festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund der naturnahen Ausstattung und des prägenden Gehölzbestandes für die Avifauna eine hinsichtlich Artenzahl und Individuendichte überdurchschnittliche Brutvogelgemeinschaft aufweist. Von 27 nachgewiesenen Arten werden 15 als Brutvögel eingestuft; von diesen steht der Haussperling auf der Vorwarnliste der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein naturnahes Gewässer mit einer Wasserfläche von ca. 70 m², das nachweislich als Reproduktionsgewässer für den Bergmolch und den Grasfrosch dient.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Bewertung

Dem Aufstellungsbereich ist eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes zuzuweisen. Sowohl hinsichtlich der Fledermäuse als auch der Vögel ist dem Plangebiet eine hohe Bedeutung als Lebensraum – auch im Rahmen einer Biotopvernetzung - zuzusprechen. Die im Untersuchungsgebiet vorherrschende Biotoptypenausstattung der überplanten Flächen weist auf einer Fläche von ca. 5.600 m² – mittelalte Streuobstwiese mit ca. 45 Obstbäumen - die Wertstufe IV auf. Neben diesem schwer regenerierbaren Biotoptyp ist vor allem der strukturreiche und ökologisch bedeutsame, zum Teil alte Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes betroffen.

Basierend auf den Erfahrungswerten aus ähnlich strukturierten Lebensräumen ist die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet insgesamt als durchschnittlich zu

bezeichnen. Weder konnte eine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für eine der nachgewiesenen Arten konstatiert werden, noch wurden ausgeprägte Flugstraßen festgestellt, die einen Hinweis auf Wochenstuben gegeben hätten. Mehrere der Bäume auf der überplanten Fläche weisen ein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf, eine tatsächliche Quartiersnutzung konnte bisher nicht nachgewiesen werden.

Die 27 nachgewiesenen Vogelarten repräsentieren für die inmitten einer Wohnsiedlung gelegene relativ kleine Freifläche eine artenreiche und für Siedlungen und Parks typische Lebensgemeinschaft. Die strukturreichen Gebüsche und die Höhlen in den Obstbäumen fördern die Siedlungsdichte der Vogelarten, die den Gilden (Gruppe von Arten) der Strauch- und Bodenbrütern sowie der Höhlenbrüter zuzuordnen sind. Obschon das Plangebiet aufgrund seines Struktur- und Nahrungsangebotes eine besondere Attraktivität für Vögel im Siedlungsbereich aufweist, fehlen typische und anspruchsvollere Arten, wie etwa der Feldsperling, die Goldammer und der Grauschnäpper, was u. U. auf die isolierte und die relativ geringe Größe der verbliebenen Freifläche zurückzuführen ist.

Mit zwei Arten weist das Stillgewässer eine artenarme Amphibienzönose auf. Auch wenn der Teich für Bergmolch und Grasfrosch nachweislich als Reproduktionsgewässer dient, so ist ihm doch aufgrund der niedrigen Arten- und Individuenzahlen sowie dem vermutlich geringen Reproduktionserfolg hinsichtlich der Amphibienpopulationen im Stadtgebiet eine nur untergeordnete Bedeutung beizumessen (DENSE & LORENZ 2019).

Mit Blick auf die Arten und Lebensgemeinschaften ist zudem die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn durch Überbauung den Böden ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen wird (vgl. Kap. D.2.1.3). Die Bedeutung des Plangebietes für streng bzw. besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten wird mit Blick auf den speziellen Artenschutz durch die Planung hinreichend berücksichtigt.

Da die Planung mit der Vernichtung einer mittelfristig nur bedingt regenerierbaren Streuobstwiese einhergeht, die in ihrer Ausprägung einer Vielzahl von Arten als Lebensraum dient, ist insgesamt bezogen auf das Schutzgut Biodiversität von sehr erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.3. Schutzgut Fläche

Ein Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist es, bis 2020 die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 Hektar zu senken. Dieses 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen. Die ökologischen Folgen des derzeit anhaltenden Flächenverbrauchs manifestieren sich v.a. in dem Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten, der Zersiedelung und Zerschneidung von Landschaften und Habitaten mit entsprechenden Folgen für die biologische Vielfalt, der eingeschränkten Aufnahme von Niederschlagswasser durch Versiegelung und damit einer verminderten Grundwasserneubildung sowie in der steigenden Lärm- und Schadstoffbelastung aufgrund zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Auch wenn sich diese 30-Hektar-Zielvorgabe nicht eins zu eins auf die Situation einer kreisfreien Stadt wie Osnabrück herunterbrechen lässt, so kann sie doch als Kenngröße dienen um abschätzen zu können, inwieweit eine Stadt auf kommunaler Ebene dieser Zielvorgabe entspricht oder aber in ihrer Entwicklung dieser Zielvorgabe tendenziell zuwiderläuft.

Auf die Fläche Osnabrücks bezogen dürfe die jährliche Flächeninanspruchnahme im Sinne der o.g. Zielvorgabe eine Fläche von 3,72 ha nicht überschreiten. Da Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch unbebaute und nicht versiegelte Böden umfassen (Grünflächen, Stadtparks, Sport- und Spielplätze etc.), ist der Flächenverbrauch nicht zu verwechseln mit der Versiegelung. Aber selbst eine Einengung auf nur die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung zeigt, dass mit der Aufstellung des B-Plan 633 bereits 0,64 ha dieser 3,72 ha „verbraucht“ werden (vgl. Kap D.2.1.4). Auch wenn es sich bei dem hier zu betrachtenden Aufstellungsbereich nicht per Definition um eine Außenbereichsfläche handelt, so ist die Überplanung dieser ökologisch hochwertigen Freifläche hinsichtlich des Schutzgutes Fläche im Kontext anderer städtebaulicher Planungen zu bewerten. In der Zusammenschau werden erhebliche Beeinträchtigungen zu konstatieren sein, auch wenn sich die Planung als Nachverdichtung darstellt.

2.1.4. Schutzgut Boden

Die nach dem Bewertungsmodell der Stadt Osnabrück vorgenommene Bodenfunktionsbewertung – ihr liegen v.a. die Teilfunktionen *Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Land- und forstwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, Seltenheit des Bodens* sowie *Naturnähe / Regenerierbarkeit des Bodens* zu Grunde – spricht die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden im Bereich der eigentlichen Streuobstwiese als Braunerde und im ehemals wohl eher gärtnerisch genutzten Bereich als Pseudogley-Braunerde bzw. als Allo-Braunerde an. Die beiden Erstgenannten erreichen auf einer 5stufigen Skala – 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch – eine mittlere Wertigkeit (Stufe 3) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung; die Allo-Braunerde ist dagegen der Bewertungsstufe 2 (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Informationen zu Altlasten liegen nicht vor.

Bewertung

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens werden bisher natürlich anstehende Böden als Wohn- und Verkehrsflächen überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionsvielfalt nicht mehr zur Verfügung. Auf den Freiflächen ist eine Durchlässigkeit für Niederschlagswässer nach wie vor gegeben. Gegenüber Versiegelung durch Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung besteht demnach eine hohe Empfindlichkeit.

Die auf Grund der gärtnerischen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der anstehenden Böden ist im Plangebiet nur in Teilbereichen als Vorbelastung zu beurteilen. In großen Teilen des Planbereichs ist eine nennenswerte ökologische Funktionalität nach wie vor gegeben. Das hinsichtlich einer Wohnbebauung vornehmlich auf die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ausgerichtete B-Plankonzept berücksichtigt die Anforderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. aber Kap. D.2.1.3).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und zum geringeren Teil geringer Wertigkeit in einer Größenordnung von 0,64 ha. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Insgesamt ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen keine beeinträchtigende Vorbelastung zu konstatieren. Die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehenden Neuversiegelungen führen im Plangebiet zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit u.U. zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Ein temporär wasserführender Teich wird überplant.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandene städtische Kanalisation abgeführt.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelungen innerhalb bereits vorhandener Wohnquartiere und der geringen ökologischen Bedeutung und Ausdehnung des Teiches wird in der Gesamtschau hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.1.6. Schutzgut Klima/Luft

Im Falle der Bebauung von Freiflächen kann es je nach Lage und Topographie zu Beeinflussungen des Stadtklimas kommen. Neben den ggf. verkehrsbedingten Emissionen ist vor allem die Bedeutung der überplanten Flächen als Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn zu betrachten.

Das Plangebiet ist gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimatologischen Untersuchung (2017) als klimaökologischer Ausgleichsraum für die umgebende Siedlungsstruktur von hoher bioklimatischer Bedeutung und weist eine entsprechend hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Insbesondere bei autochthonen Wetterlagen wirkt sich die hier produzierte Kaltluft positiv auf die angrenzenden Wohnbereiche aus, deren bioklimatische Situation fast ausnahmslos als ungünstig dargestellt ist. Auch der Verlust des ausgeprägten Baum- und Gehölzbestandes wirkt sich u.a. hinsichtlich der Aspekte Schadstoff- und Staubbindung, Verdunstung (Kühlung), Wasserspeicherung, Schattenspendung negativ aus.

Bewertung

Die Überplanung von bioklimatisch wirksamen Freiflächen in einem Umfang von nahezu einem Hektar zugunsten von Bebauung und die damit verbundene Neuversiegelung können zumindest im Nahbereich kleinklimatisch zu negativen Auswirkungen führen. Auf Grund einiger festgesetzter Verminderungsmaßnahmen – insbesondere die Begrünung der Dachflächen im zukünftigen Wohngebiet – können die Auswirkungen der Neuversiegelungen für den unmittelbaren Planbereich gemindert werden. Dem steht der Verlust von einem ausgeprägten klimawirksamen Obst- und Großbaumbestand gegenüber.

Insgesamt ist bezogen auf das Stadtgebiet mit Blick auf das Schutzgut Klima/Luft von nicht erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen (vgl. Kap. D.2.1.1).

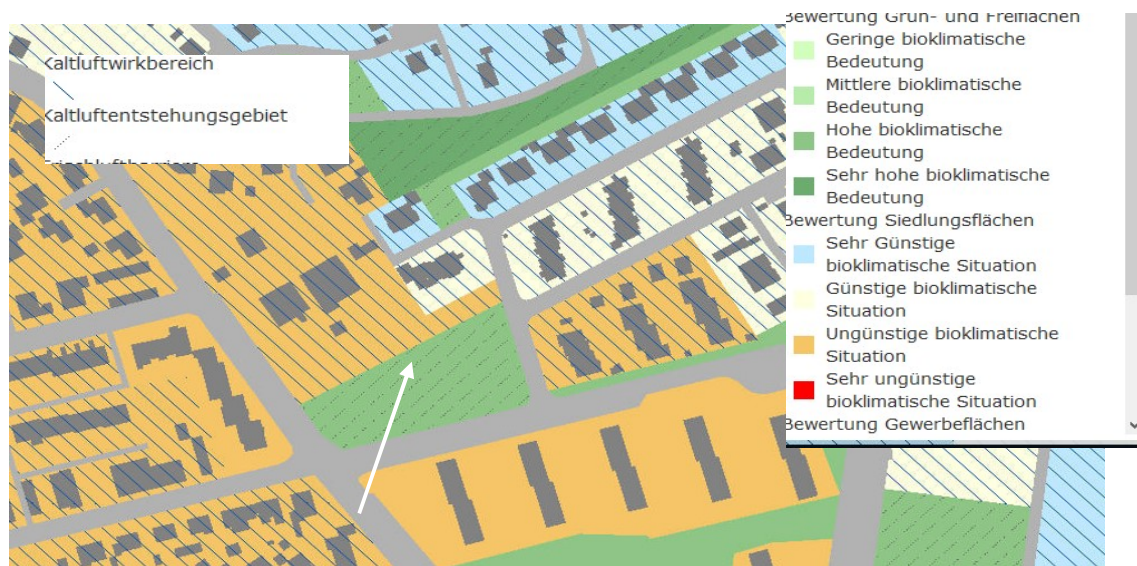


Abb. 2: Überplante Streuobstwiese - Auszug Stadtklima Planungshinweiskarte (GEO-NET 2017)

2.1.7. Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Das Landschafts- respektive Stadtbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als umso erhaltenswerter einzustufen.

Bewertung

Die hinsichtlich des Stadtbildes hohe Bedeutung der markanten Großbäume sowie der ausgeprägten Streuobstwiese ist vor dem Hintergrund der umgebenden Verkehrs- und Siedlungsflächen augenscheinlich. Dennoch muss auch an dieser Stelle – auch mit Blick auf eine potenzielle Erholungsnutzung - auf die sehr eingeschränkte Zugänglichkeit des Plangebietes verwiesen werden. Andererseits geht mit der Planung der Verlust von ca. 45 Obstbäumen und einigen prägenden Großbäumen einher, die in ihrer Kulisse durchaus erlebbar sind.

Da sich die genannten Beeinträchtigungen v.a. im inneren, gegenüber der freien Landschaft mehr oder weniger abgeschirmten Siedlungsbereich auswirken, wird, auch mit Blick auf die Minderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 3.), insgesamt von nicht erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschafts- respektive Stadtbildes ausgegangen.

2.1.8. Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit "Kultur und sonstige Sachgüter" werden v.a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Sonstige Sachgüter können auch in Form von Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung etc. von dem jeweiligen Vorhaben betroffen sein.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht erkennbar.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Die Überbauung der Böden im Untersuchungsgebiet unterbindet bzw. beeinträchtigt ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten (auch Nutzpflanzen), ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswässer. Mit den geplanten Versiegelungen werden grundsätzlich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate sowie die lokalklimatische Situation im Betrachtungsraum verändert. Darüber hinaus ist ein erheblicher Verlust von Teillebensräumen zum Teil gefährdeter Tierarten - potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter - zu konstatieren. Der ökologisch hochwertige Biotoptypenkomplexes – Obstwiese mit weitem Altersspektrum, Totholz, markanter Großbaumbestand, extensiv bewirtschaftetes Grünland, Stillgewässer -, der sich nicht zuletzt aufgrund seiner Festsetzung als Kompensationsfläche entwickeln konnte, besitzt als Vernetzungselement eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Biodiversität (Artenvielfalt) im Stadtgebiet.

Die Überplanung kann darüber hinaus (lokal) zu Modifikationen des Stadtklimas führen. Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Bebauung verbliebener ökologisch hochwertiger Freiflächen wirken sich auf das Naturerleben bzw. die Erholungsfunktion aus – es ist also auch unter diesem Aspekt von negativen Effekten bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.1.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die städtebauliche Neustrukturierung einer Streuobstwiese bzw. eines Gartengrundstücks mit Großbaumbestand mit der zugehörigen Erschließung. Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zunächst in dem Verlust eines hochwertigen Biotoptypenkomplexes – Obstwiese mit weitem Altersspektrum, Totholz, markanter Großbaumbestand, extensiv bewirtschaftetes Grünland, Stillgewässer -, der sich nicht zuletzt aufgrund seiner Festsetzung als Kompensationsfläche entwickeln konnte, und als Vernetzungselement eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Biodiversität (Artenvielfalt) im Stadtgebiet aufweist. Aufgrund dieser hohen Strukturvielfalt gehen mit der Planung zudem Teillebensräume zum Teil gefährdeter Tierarten - potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter - verloren. Den überplanten Biotoptypen ist nahezu flächig die zweithöchste ökologische Wertstufe (IV) zuzuweisen.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zudem in dem Verlust von 0,64 ha natürlich gewachsener Böden mit einer überwiegend mittleren ökologischen Funktionsvielfalt. Die geplanten Neuversiegelungen führen kleinräumig zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und zu einer Reduzierung der kaltluftproduzierenden Freiflächen. Der Verlust von ca. 45 Obstbäumen und einigen prägenden Großbäumen, die in ihrer Kulisse durchaus erlebbar sind, verändern auch den Aspekt des Naturerlebens mit seiner Erholungsfunktion sowie das Stadtbild im engeren Umfeld des Aufstellungsbereiches.

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planaufstellung

Schutzgut	Auswirkungs-/Beeinträchtigungsgrad
MENSCH	-
BIODIVERSITÄT	---
FLÄCHE	--
BODEN	--
WASSER	-
KLIMA/LUFT	-
LANDSCHAFTSBILD	-
KULTUR-/ SACHGÜTER	o

- + = positive Auswirkungen
- o = keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen
- = geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen
- = erhebliche Beeinträchtigungen
- = sehr erhebliche Beeinträchtigungen

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel D.2.1 beschriebenen, bezogen auf die Schutzgüter Biodiversität, Fläche und Boden als sehr erheblich bzw. erheblich eingestuft Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB werden die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Stadtgebiet nicht kompensiert (vgl. Kap. D.3.). Insgesamt sind daher mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes auf der gegenwärtig extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese dauerhafte Funktions- und Wertverluste verbunden.

Mit Blick auf die besonderen Anforderungen des Artenschutzrechts ist davon auszugehen, dass die hinsichtlich der betroffenen, besonders geschützten Fledermausarten durchzuführenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gewährleisten, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG) erfüllt werden.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde der Aufstellungsbereich seine bisherige Charakteristik, die sich v.a. aus der extensiven Nutzung und dem prägenden Ge-

hölzbestand ergibt, beibehalten können. Stadtbild, Erholungspotenzial und Kaltluftproduktion der stadinternen Freiflächen würden nicht beeinträchtigt. Die betroffenen Böden könnten weiterhin ihrer ökologischen Funktionsvielfalt (v.a. Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion) gerecht werden; das Wasserregime bliebe unverändert.

Mit Blick auf die nunmehr überplanten Streuobstwiese kann davon ausgegangen werden, dass sie sich, da als Kompensationsfläche festgesetzt, weiter entwickeln würde – ihre ökologische Wertigkeit könnte damit weiter steigen. Auch der vorhandene Gehölz- und v.a. auch Baumbestand würde sich über entsprechende Sukzessionsprozesse weiter entwickeln und die Naturnähe weiter steigern können. Hieraus ergäben sich weitere positive Effekte hinsichtlich des zukünftigen Artenspektrums bzw. der Biodiversität (biologische Vielfalt). Die Flächen würden u.a. hinsichtlich ihres Quartierspotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter zunehmend bedeutungsvoller. Letztendlich würde die bisher erfolgreiche Entwicklung der Hauptkompensationsfläche des B-Planes Nr. 487 nicht unterbrochen bzw. nicht um mehr als 20 Jahre zurückgeworfen (vgl. Kap. D.3.2.1).

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Da die Eingriffsregelung aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des B-Plans nicht zum Tragen kommt und die dargelegten sehr erheblichen (Biodiversität) und erheblichen (Boden/Fläche) Beeinträchtigungen damit nicht kompensiert werden, kann hier nur auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingegangen werden, die durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Allerdings führt die Überplanung der im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 487 - Westlich am Limberg - festgesetzten Kompensationsfläche (Streuobstwiese), nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit, zur Notwendigkeit, dies "alte" Kompensationserfordernis an anderer Stelle neu nachzuweisen.

3.1. Festsetzungen im Bebauungsplan

Einige der Festsetzungen des B-Planes dienen der Verminderung der Eingriffsfolgen. So

- ist das Pflanzen von naturraumtypischen Laubgehölzen (Grundstückseinfriedungen) auf den Privatgrundstücken über eine entsprechende Bauvorschrift festgesetzt;
- gewährleistet die textliche Festsetzung Nr. 4 verbunden mit den Vereinbarungen des Vorhaben- und Entwicklungsplans (VEP) die extensive Begrünung auf den Dachflächen;
- sind 2 erhaltenswerte Großbäume im Planbereich mit Erhaltungsgebot gesichert.

3.2. Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Wie bereits oben angeführt erfordert die Überplanung der Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 487 eine „Kompensation der Kompensation“. Da das schlichte Neuanpflanzen einer Obstwiese auf entsprechend großer Fläche der hohen ökologischen Qualität der Streuobstwiese nicht gerecht würde und die Entwicklung der Kompensation für den B-Plan Nr. 487 nach mehr als 20 Jahren auf "Null" zurückgeworfen wird, wird hinsichtlich des Flächenbedarfs der Faktor 2 in Ansatz gebracht. Die erforderliche Fläche in einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Atter – Flurstück 103

der Flur 1 der Gemarkung Atter – und wird gemäß den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde zeitnah hergerichtet.

3.3. Artenschutz

Der B-Plan beinhaltet vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die aus den Anforderungen des Artenschutzes resultieren. So

- werden im Nahbereich fünf Fledermaus-Winterkästen installiert, um den Verlust eines möglichen Winterquartiers in einem überplanten potenziellen Quartierbaum kompensieren zu können;
- soll der Verlust eines Balzquartiers der Zwergfledermaus durch das vorgezogene Anbringen von zwei Fledermausflachkästen ausgeglichen werden.

Auf Grund dieser CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG) erfüllt werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 633 – Ickerweg / Walter-Haas-Straße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisungen eines Baugebietes auf einer als Kompensationsfläche für den B-Plan Nr. 487 – Westlich am Limberg – festgesetzten Streuobstwiese geschaffen werden.

Das Plangebiet weist – nicht zuletzt auf Grund seiner Historie – eine für das Stadtgebiet Osnabrück außerordentlich hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes auf. Inmitten des besiedelten und versiegelten Stadtgebietes findet sich eine mehr als 7.000 m² große Freifläche, die vom Biotoptyp her überwiegend als mittelalter Streuobstbestand von besonderer bis allgemeiner ökologischer Bedeutung (Wertstufe IV) anzusprechen ist. Eine weitere höherwertige Biotopstruktur der Wertstufe III finden sich in Form der ausgeprägten Weißdornhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Mit Blick auf die Arten und Lebensgemeinschaften respektive Biodiversität ist zudem die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn durch Überbauung den Böden ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und zum geringeren Teil geringer Wertigkeit in einer Größenordnung von 0,64 ha. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Mit der Planung sind daher bezogen auf die Schutzgüter Biodiversität, Fläche und Boden sehr erhebliche bzw. erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB werden diese Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Stadtgebiet nicht kompensiert. Insgesamt sind daher mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes auf der gegenwärtig extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese dauerhafte Funktions- und Wertverluste verbunden. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Luft/Klima sowie Landschafts-/Stadtbild wird nur von geringen Beeinträchtigungen durch die Planung ausgegangen.

Der B-Planentwurf ist einer solarenergetischen Prüfung unterzogen worden. Das Ergebnis der solarenergetischen Prüfung liegt mit 73 % unterhalb des im Rahmen der beschlossenen "Ökologischen Standards in der Bauleitplanung" festgelegten "Schwellenwertes" von 75 %. Von daher wird im Rahmen der ökologischen Kriterien der Bauleitplanung eine weitere Optimierung der solaren Nutzung empfohlen; erscheint dies nicht sinnvoll, sind die

Gründe darzulegen, warum keine weitere Optimierung erfolgt. Diesbezüglich wird auf Kapitel C.1.1.2 verwiesen.

Wie bereits oben angeführt ist eine festgesetzte Kompensationsfläche von dem Vorhaben betroffen; diese Überplanung erfordert daher eine "Kompensation der Kompensation". Da das schlichte Neuanpflanzen einer Obstwiese auf entsprechend großer Fläche der hohen ökologischen Qualität der Streuobstwiese nicht gerecht würde und die Entwicklung der Kompensation für den B-Plan 487 nach mehr als 20 Jahren auf "Null" zurückgeworfen wird, wird hinsichtlich des Flächenbedarfs der Faktor 2 in Ansatz gebracht. Die erforderliche Fläche in einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Atter – Flurstück 103 der Flur 1 der Gemarkung Atter – und wird gemäß den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde zeitnah hergerichtet.

Die Bedeutung des Plangebietes für streng bzw. besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten wird mit Blick auf den speziellen Artenschutz durch die Planung hinreichend berücksichtigt. Die Beeinträchtigung des Lebensraums der Fledermäuse wird durch das vorgezogene Anbringen von 5 Fledermaus-Winterkästen (Winterquartier) und 2 Fledermausflachkästen (Balzquartier) aufgefangen. Vor dem Hintergrund dieser CEF-Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (vgl. § 44 BNatSchG) erfüllt werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Osnabrück wird die dem B-Plan 487 neu zugeordnete externe Kompensationsfläche überwacht. So wird gewährleistet, dass Entwicklungen, die den vorgesehenen Zielbiotopen auf dieser Fläche nicht entsprechen, frühzeitig durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann.

E Abwägung der Umweltbelange

Die Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 633 – Ickerweg / Walter-Haas-Straße – verfolgten städtebaulichen Planung wird zu erheblichen Umweltauswirkungen führen (s. im Einzelnen Kapitel D). Diesen Auswirkungen steht der Wunsch der Stadt Osnabrück, angesichts des angespannten Wohnungsmarkts den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern nachzukommen, und die Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, gegenüber.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 633 stellt eine Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Der Bebauungsplan Nr. 633 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB aufgestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwicklung von Wohnbauflächen) wird nicht die Zulässigkeit von Projekten begründet, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannt sind.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Deshalb entfällt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Den Gemeinden bleibt es allerdings unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Absätze 3, 6 und 7 und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen. Hiervon wurde mit den im Bebauungsplan Nr. 633 getroffenen entsprechenden Festsetzungen (Einfriedungen durch Hecken, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsgebot für Großbäume, Dachbegrünungen) Gebrauch gemacht.

Die Stadt Osnabrück steht vor zentralen Herausforderungen: Klimawandel, Schutz der natürlichen Ressourcen, Auffangen sozialer Ungleichheiten, soziale Wohnraumversorgung und Umgang mit Zuwanderung. Gleichzeitig wird von allen Seiten ein ökologisch verantwortlicher,

ressourcenschonender, aber auch ökonomisch effizienter wie sozial ausgewogener Umgang mit der Fläche eingefordert. Das Bundesrecht verpflichtet die Städte zudem, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verfolgen.

Im Jahr 2014 beschloss der Rat der Stadt Osnabrück, eine groß angelegte Wohnbauoffensive zu starten, um bis zum Jahr 2020 Planungsrecht für die Realisierung von mindestens 2.500 bis 3.000 neuen Wohneinheiten zu schaffen. Damit stellt sich die Stadt Osnabrück ihrer Verantwortung als Oberzentrum in einer wachsenden Region.

Klar ist, dass Wachstum unweigerlich zu einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme führt, auch wenn die städtebaulichen Planungen der Stadt Osnabrück vorrangig dem Prinzip der vertikalen Verdichtung (Erhöhung der Vollgeschosszahl) sowie der kompakten Baustruktur (Doppel- und Reihenhäuser statt freistehender Einfamilienhäuser) folgen, denn zusätzliche Wohnnutzungen fordern zusätzliche Flächen für Folgenutzungen (Verkehrsflächen, Flächen der sozialen (Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Krankenhäuser usw.) und der technischen (u. a. Ausbau des Stromnetzes) Infrastruktur, Naherholungsflächen, Sportflächen und nicht zuletzt Gewerbeflächen).

Nachvollziehbar ist auch, dass Nachbarschaften, die mit einer Nutzungsintensivierung ihrer näheren Umgebung konfrontiert werden, eine Abwehrhaltung einnehmen, denn die Nachverdichtung von Siedlungsbereichen geht regelmäßig mit der Wahrnehmung von subjektiven Störungen einher. Die Stadt Osnabrück ist allerdings bestrebt, die Belastungen einer zunehmenden Siedlungsverdichtung gleichmäßig auf das Stadtgebiet zu verteilen. Deshalb ermittelt die Stadt bereits seit 2016 im Rahmen des „Entwicklungskonzepts 2020 – Wohnen und Gewerbe“ auf gesamtstädtischer Ebene Flächenpotenziale für die planungsrechtliche Neuausweisung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen.

Bei allen subjektiv empfundenen Nachteilen einer Nachverdichtung von Siedlungsbereichen für bestehende Nachbarschaften darf nicht vergessen werden, dass die Qualifizierung von Siedlungsbereichen auch Vorteile für das Umfeld eines Entwicklungsbereichs bringen kann. Durch höhere Einwohnerzahlen können infrastrukturelle Angebote (ÖPNV, Nahversorgung, Naherholung etc.) vielfach nicht nur erhalten, sondern sogar ausgebaut werden.

Im hier vorliegenden Fall gehen durch die städtebauliche Planung aus ökologischer Sicht eine private Obstbaumwiese sowie mehrere Großbäume verloren. Die Nichtinanspruchnahme der innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen würde allerdings zu einer Verlagerung des Eingriffs an einer anderen Stelle innerhalb des Stadtgebiets führen, solange die Stadt Osnabrück an ihrem Ziel der Schaffung von Planungsrecht für mehr Wohnraum festhält. Die Aufgabe dieses Ziels ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht erkennbar.

Die städtebauliche Planung lässt die innerhalb des Plangebiets gelegene private Kompensationsfläche nicht grundsätzlich entfallen. Vielmehr wird die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet, an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebiets eine neue entsprechende Kompensationsfläche anzulegen. Die zukünftige ökologische Aufwertung wird in einem zusammenhängenden Landschaftsraum integriert werden und eine Naherholungsfunktion für die Öffentlichkeit übernehmen. Darin wird sie sich von der heutigen privaten Grünfläche unterscheiden.

Das Vorhaben verfolgt den planerischen Ansatz einer kompakten und effizienten Baustruktur. Die Realisierung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere die Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser macht eine großflächige Versiegelung des Baugrundstücks durch oberirdische Stellplatzanlagen entbehrlich. Stattdessen werden große Teile des Baugrundstücks als Grünflächen mit neuen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt.

Zudem erhalten alle Gebäudedächer eine extensive Dachbegrünung, die sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets auswirkt und sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten kann.

Die vorliegende städtebauliche Planung führt somit zwar zu ökologischen Beeinträchtigungen, reagiert auf diese allerdings mit sinnvollen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für

die Planung spricht insbesondere, dass sie eine geeignete Maßnahme darstellt, um einer Suburbanisierung (Abwanderung städtischer Bevölkerung) entgegenzuwirken. Das Einsetzen einer Suburbanisierung wäre zu befürchten, wenn der Mangel an attraktivem Wohnraum innerhalb der Stadt zu einer Abwanderung von mobilen Bevölkerungsschichten bspw. in den Landkreis Osnabrück erfolgen würde. Dort würden aufgrund günstigerer Grundstückspreise weitaus größere Baugrundstücke insbesondere von jungen Familien in Anspruch genommen werden (höherer Flächenverbrauch) und aufgrund mangelnder Infrastrukturen im näheren Wohnumfeld auch weitere Wege zur Arbeit, Schule sowie Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in Kauf genommen werden. Aufgrund des weniger leistungsfähigen ÖPNV außerhalb des Stadtgebiets wäre zudem insbesondere die Pkw-Nutzung zum Erreichen städtischer Infrastrukturen nötig, was wiederum eine Zunahme des Pkw-Verkehrs innerhalb der Stadt durch eine erhöhte Anzahl von Einpendlern zur Folge hätte. Im Ergebnis würde diese Entwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität innerhalb der Kernstadt durch die Folgen des Verkehrs (Lärm, Abgase, Gefährdung der Kinder usw.) führen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die vorliegende städtebauliche Planung als ein gerechter Ausgleich widerstreitender öffentlicher und privater Interessen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung führt zu einer Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei einer gleichzeitigen verträglichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche. Die Bauleitplanung verfolgt zudem das Ziel, explizit bezahlbaren Wohnraum in einer dem sozialen Umfeld angemessenen Größenordnung zu generieren.

2. Flächenbilanz

Plangebietsfläche:	ca. 10.250 m²	
Bauflächen:	ca. 8.900 m ²	
davon Wohngebiete 1 (WA 1):		ca. 3.700 m ²
davon Wohngebiete 2 (WA 2):		ca. 5.200 m ²
private Grünflächen:	ca. 850 m ²	
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 440 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen (Abfall):	ca. 60 m ²	