

Bebauungsplan Nr. 276 - zwischen E-8 und Paradiesweg - 7. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 06.10.2021

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGB Novelle 2013) schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dabei soll mit Hilfe von Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und somit eine neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Aufgrund des Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum und des planerischen Ziels, dafür Innenverdichtungspotentiale zu mobilisieren, sowie des konkreten Bauwunsches des Grundstückseigentümers, soll durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – zwischen E-8 und Paradiesweg – im rückwärtigen Bereich des *Sonnenwinkel 5* im Stadtteil *Nahne* die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Diese Planung zur Nachverdichtung trägt neben der Wohnraumbeschaffung insbesondere zur besseren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen bei. Außerdem wird durch diese Maßnahme die Flächeninanspruchnahme in unbebauten Gebieten (Außenbereichsflächen) reduziert, so dass diese zukünftig weiterhin der wohnortnahen Erholung dienen können.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 - zwischen E-8 und Paradiesweg - 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. 1.770 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. An-

haltspunkte 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 zwecks wohnbaulicher Nachverdichtung handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 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.

In einem nächsten Verfahrensschritt wird der Planentwurf gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird im gleichen Zeitraum erfolgen. Über die im Rahmen der Bauleitplanung vorgebrachten Stellungnahmen wird im Anschluss im Rahmen der Gesamtabwägung entschieden.

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:innen bzw. Investoren:innen 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 *Nahne* und liegt südlich des *Paradiesweges* und westlich der Straße *Wirwin-Esch*. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,18 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich sowie die umliegende Nachbarschaft sind durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Bei der derzeitigen Bebauung des Änderungsbereiches und der direkten Umgebung handelt es sich überwiegend um freistehende Ein- und Zweifami-

lienhäuser. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs werden derzeit über den *Sonnenwinkel* bzw. über das Vordergrundstück am *Sonnenwinkel* erschlossen. Die geplante zusätzliche Baufläche wird derzeit als privates Gartenland genutzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt.

Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Nach dem LROP sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren haben zeitgleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

2.3.2. 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 Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das in seiner ersten Fortschreibung vorliegende „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ der Stadt Osnabrück heranzuziehen (Ratsbeschluss 22.09.2020). Das Plangebiet liegt im Spielraumplanungsbereich *Nahne*.

In diesem Planungsbereich gibt es keine flächenmäßigen Versorgungslücken. Weiterhin bestehen für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der räumlichen Versorgung mit Spielflächen für Kinder und Jugendliche keine Defizite. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Spielplatzes *Ansgarstraße* und des Bolzplatzes *Paradiesweg*.

Die durch die Bebauungsplanänderung neu entstehenden Wohneinheiten führen im Verhältnis zur Einwohnerzahl in *Nahne* zu keiner maßgeblichen Veränderung dieser Rahmenbedingungen.

Zusammengefasst ergeben sich im Plangebiet keine weiteren Erfordernisse im Hinblick auf die Versorgung mit Spielflächen.

2.3.4. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019). Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 276 – zwischen E-8 und Paradiesweg –, welcher am 17.04.1968 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 11.04.2014 in einem Teilbereich geändert wurde. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet und seiner Umgebung eine reine Wohnnutzung (WR) mit vornehmlich einem Vollgeschoss in offener Bauweise fest (mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,3. Die östlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gebäude zeigen Festsetzungen einer abweichenden Bauweise (Bauen am Hang) mit einer Festsetzung einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6 mit festgelegten maximalen Traufhöhen.

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die sich im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich ausschließlich im Privateigentum.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Fachbeitrag Artenschutz Vögel, erstellt durch Dense & Lorenz, Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Osnabrück, 13.07.2021

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks *Sonnenwinkel 5* planungsrechtlich zu ermöglichen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, den rückwärtigen, vormals als Gartenland genutzten Grundstücksbereich für die Realisierung von zusätzlichen Wohnnutzungen, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügen sollen, planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen. Die Flächenressource des im Mittel ca. 27 m tiefen Grundstückes soll durch Ausweisung eines neuen rückwärtigen „Baufensters“ wohnbaulich mehr nutzbar gemacht werden. Die bestehenden Festsetzungen für die Wohnnutzungen im vorderen Bereich werden im Rahmen der Planänderung modifiziert. Die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe orientiert sich an der vorhandenen „vorderen“ Bebauung und soll diese hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht übertreffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in zweiter Reihe maßstäblich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Um die beabsichtigte bauliche Nachverdichtung im Änderungsbereich für die

bestehende Nachbarschaft verträglich zu gestalten, werden unter anderem einschränkende Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Haus, der überbaubaren Grundstücksflächen, Festsetzungen bezüglich der äußeren Erscheinung der Gebäude (z.B. max. Gebäudehöhen, Art der Dacheindeckung) sowie zur Eingrünung der Planung getroffen

1.1. Planungsalternativen

Eine Betrachtung alternativer Planungsansätze hat aufgrund des sehr überschaubaren Änderungsbereiches sowie der u.a. damit zusammenhängenden Alternativlosigkeit bei der Erschließung der neuen Baufläche nicht grundsätzlich stattgefunden. Es fanden allerdings kritische Auseinandersetzungen u.a. mit dem zuzulassenden Umfang der neu hinzukommenden Wohnnutzung statt.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aufgrund der überschaubaren Änderungsbereichsgröße und der damit zusammenhängenden minimalen Einflussnahmemöglichkeit der Planungsrechtsänderung auf die insgesamt Nutzung der Solarenergie der einzelnen Wohngebäude ist auf die Betrachtung der Nutzung der Solarenergie mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL verzichtet worden.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Das neue Baufenster wird über das Vordergrundstück *Sonnenwinkel 5* und somit über die Straße *Sonnenwinkel* erschlossen. Die Benutzung des vorgenannten Grundstücks zu diesem Zweck muss durch Baulast, Miteigentum oder Dienstbarkeit privatrechtlich gesichert werden. Hierzu zeigt der Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. In dieser Angelegenheit liegt den Eigentümern des hinterliegenden Grundstücks bereits eine grundbuchliche Eintragungsmitteilung vor, die im Rahmen der Bauleitplanung eingesehen wurde. Die Zufahrten zu dem/n Hinterlandgebäude(n) werden angesichts der wenigen Wohneinheiten (Begrenzung der Wohneinheiten, auch pro Gebäude) und der damit einhergehenden zu erwartenden Fahrzeugbewegungen als verträglich und zumutbar angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein öffentliches Parken auf der Straße *Sonnenwinkel* Kraft Gesetz nicht zulässig ist, da der Straßenquerschnitt dies nicht hergibt. Gegebenenfalls ist angedacht, auch das öffentliche Parken in der gesamten Straßenwende zukünftig per Halteverbot auszuschließen.

Eine Anbindung an das Stadtbussystem ist über die Haltestelle *Nahne*, welche in einer Distanz von ca. 350 Metern des Änderungsbereiches gelegen ist, gegeben.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ebenfalls wird seitens der SWO Netz GmbH erklärt, dass das Vorhaben bei Bedarf an die vorhandene Gasversorgung angeschlossen werden kann.

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 Löschwasser-

versorgung 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.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz im *Sonnenwinkel* angeschlossen werden. Hierfür ist das Schmutzwasser mittels eines Pumpwerkes inklusive Druckrohrleitung und Übergabeschacht über einen öffentlichen Freigefälle-Grundstücksanschlusskanal (GAK) in der Straße *Sonnenwinkel* abzuleiten.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Dieses kann entweder auf dem verbleibenden unversiegelten Grundstücksbereich der Versickerung zugeführt werden (Nachweis dazu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren) oder zur Ableitung an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden (hierbei ist eine Drosselung des Regenwassers auf einen Abfluss von maximal 0,5 l/s notwendig). Gemäß der vorliegenden stadtweiten Grundwasserflurabstandskarte ist das Grundwasser im nördlichen Bereich in ca. 3-5 m Tiefe, im südlichen Bereich in ca. 5-10 m Tiefe zu erwarten. Bei den anstehenden Sanden handelt es sich um lehmige Sande (Geschiebelehm), die zu Vernässungen neigen können. Sollte eine Versickerung im Plangebiet angestrebt werden, ist die konkrete Versickerungseignung des Untergrundes durch eine entsprechend geeignete Untersuchung zu überprüfen und im Baugenehmigungsverfahren (s.o.) nachzuweisen. Im Falle der gedrosselten Einleitung des Regenwassers ist ein öffentlicher Grundstücksanschlusskanal am Regenwasserkanal herzustellen.

Die Abfallentsorgung im Planbereich erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Stadt Osnabrück.

2.2.1. 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. Auf diese Prüfung wurde aufgrund der Kleinteiligkeit der Bauleitplanung hier verzichtet.

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.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Ansgarstraße*. Die Entfernung zu diesem Spielplatz beträgt ca. 80 Meter Luftlinie.

Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind im näheren Umfeld ebenfalls vorhanden.

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 berücksichti-

genden 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:

Reine Wohngebiete (WR): tags: 50 dB(A) nachts: 40/35 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.

Durch die Bauleitplanung werden das derzeit vorhandene Verkehrsaufkommen sowie der damit einhergehende Verkehrslärm lediglich durch den Anwohnerverkehr der im Änderungsbereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen beeinflusst. Aufgrund der im Verhältnis zum heutigen Aufkommen geringen zusätzlichen Belastung ist mit keiner ausschlaggebenden Veränderung der Verkehrssituation insgesamt zu rechnen.

Trotzdem zeigt die Einsichtnahme in den Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück aus dem Jahre 2018, dass die Neubauten sowie die Bestandsgebäude in den Reinen Wohngebieten (WR) allseitig besonders dem Straßenlärm der südlich gelegenen Autobahn A 30 ausgesetzt sind, und dass hier mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (sowohl tagsüber als auch besonders in der Nacht) zumindest tagsüber in dem gesamten überbaubaren Bereich im reinen Wohngebiet WR 2 zu rechnen ist. Der Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück zeigt hier Werte von bis zu 60 dB(A) in den Tagstunden sowie von bis zu 55 dB (A) nachts. Somit werden die Richtwerte um bis zu 10 dB(A) tagsüber und um bis zu 15 dB(A) nachts überschritten. Für den zukünftigen Schutz der Fassaden ist im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 festgesetzt. Hier wird der Pegelbereich einen Bereich höher gewählt, als nach den Lärmwerten zunächst ersichtlich wäre, da die sonst zulässige Herabsetzung um einen Pegelbereich hier vor dem Hintergrund, dass der Unterschied zwischen den Tag- und den Nachtwerten zum Teil weniger als 10 dB (A) beträgt, nicht zulässig ist. Innerhalb dieses Lärmpegelbereiches sind Außenbauteile hinsichtlich ihrer Schalldämmung entsprechend der Vorgaben aus der DIN 4109 auszuführen. Aufgrund der weitreichenden Forderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Außenbauteile von Wohngebäuden sind jedoch in der Regel schon Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen. In den Lärmpegelbereichen I bis III ist durch diese Wärmeschutzanforderung das erforderliche Schalldämmmaß ebenfalls erreicht, da sich diese modernen, energetisch effizienten Bauten passiv gegen den Schalleintrag schützen. Vor diesem Hintergrund ist auf eine Differenzierung der Festsetzungen auch zwischen dem reinen Wohngebiet WR 1 und dem WR 2 der notwendigen Lärmpegelbereiche verzichtet worden. Darüber hinaus obliegt der objektbezogene Nachweis dem zuständigen Architekten mit dem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren. Zusätzlich sind für die Belüftung notwendige Fenster von Schlafräumen, Kinderzimmern und Räumen, in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Darauf kann im Einzelfall verzichtet werden, sofern die Lüftung durch von der Schallquelle abgewandte Fenster sichergestellt werden kann. Dementsprechend bleibt festzuhalten, dass mithilfe der beschriebenen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanänderungsentwurfes die gesunden Wohnverhältnisse eingehalten werden können.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Künftige Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt und werden durch die Festsetzung des Reinen Wohngebiets keinen Gewerbelärm verursachen.

3.3. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen.

Feuerungsanlagen sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleanfeuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsanlagen, die zumeist als Zusatzheizung zu den zentralen Öl- und Gasheizungen in den Haushalten betrieben werden. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen. Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits den angestrebten Ausbau der energetischen Nutzung von Biomasse nicht behindern.

Für die Verbrennung in ortsfesten Feuerstätten sind deshalb nur die folgenden festen Brennstoffe zulässig:

- naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, insbesondere in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln, sowie Reisig und Zapfen und
- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731, Ausgabe Oktober 1996, oder in Form von Holzpellets nach den brennstofftechnischen Anforderungen des DINplus-Zertifizierungsprogramms „Holzpellets zur Verwendung in Kleanfeuerstätten nach DIN 51731-HP 5“, Ausgabe August 2007, sowie andere Holzbriketts oder Holzpellets aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.

(vgl. § 3 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist – 1. BImSchVO).

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Einzelraumfeuerungsanlagen nach der 1. BImSchVO nur gelegentlich und nicht zur Dauerbeheizung eingesetzt werden dürfen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Änderungsbereich werden entsprechend der derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen sowie gemäß den vorhandenen Nutzungen als Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung, festgesetzt. Somit orientieren sich die hinzukommenden Nutzungen am städtischen Umfeld, welches hier durch eine reine Wohnnutzung geprägt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Änderungsbereich nicht direkt aus dem derzeitigen Planungsrecht übernommen, sondern modifiziert, da es für das Gebäude im vorderen Grundstücksbereich bereits eine genehmigte Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse gibt. Diese Festsetzung zur Zweigeschossigkeit wird dann für den gesamten Änderungsbereich übernommen.

Für den vorderen Grundstücksbereich (Reines Wohngebiet WR 1) wird die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben. Darüber hinaus erhält das WR 1 eine hieran und an die Geschossigkeit angepasste Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, sodass eine optimale und zeitgemäße Ausnutzung des vorderen zur Straße liegenden Grundstücks weiterhin ermöglicht wird. Diese Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit der Ressource ‚Grund und Boden‘ auf die Orientierungswerte für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 17) für ein Reines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der hier verfolgten Bauleitplanung festgestellt worden, dass auf dem Vordergrundstück derzeit bauordnungswidrige Zustände durch zu hohe Versiegelung auf dem Grundstück bestehen. Die zulässige Grundfläche ist hier mittels Flächenversiegelungen für Außenanlagen, Zufahrten, etc. mit derzeit ca. $GRZ\ II = 0,68$ auch nach Anhebung der Kennziffern deutlich überschritten (zulässig waren bei bisherigem Planungsrecht $GRZ\ II = 0,45$, zukünftig wäre eine $GRZ\ II = 0,6$ zulässig). Durch die nun notwendig werdende Verlängerung der Zufahrt zu dem hinterliegenden Grundstück wird sich hier noch eine Anhebung dieser Ausnutzungskennziffer auf voraussichtlich ca. $GRZ\ II = 0,71$ ergeben. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Bauleitplanung davon ausgegangen, dass diese Zustände im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens zu dem hinterliegenden Grundstück mittels Entsiegelung von Teilflächen des Vordergrundstücks oder mittels Eintrag einer Baulast zulasten des hinteren Grundstücks zumindest in realisierbarem Umfang behoben werden.

Die zukünftige Bebauung im rückwärtigen Bereich (Reines Wohngebiet WR 2) soll sich der baulichen Entwicklung auf den Vordergrundstücken in Bezug auf den Größenmaßstab eher unterordnen. Somit bleibt die Festsetzung der maximal möglichen Ausnutzung der Grundstücke in dem Reinen Wohngebiet WR 2 hinter den nach BauNVO maximal möglichen Orientierungswerten zurück. Es wird hier also eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplanentwurf Höhen fest, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei als maximale Oberkante (OK) bei Satteldächern in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert. Hierbei wird ebenfalls für das hinterliegende Reine Wohngebiet WR 2 eine in Bezug auf das Vordergrundstück reduzierte Höhenfestsetzung getroffen, da das Gelände nach Süden hin um ca. 1,5 Meter abfällt und das hinterliegende neu hinzukommende Wohngebäude die angrenzenden Bestandsgebäude in seinen Dimensionen auch in Bezug auf die Gebäudehöhe nicht übertreffen soll.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die offene Bauweise wird auch für den gesamten Änderungsbereich übernommen, da dies dem vorherrschenden Charakter der umgebenden Bebauung entspricht.

Im gesamten Änderungsbereich sind zudem Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die nähere Nachbarschaft weist bereits heute schon eine entsprechende Typologie auf, so dass sich die Neubauten entsprechend dieser Festsetzung in die Umgebung einfügen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche in dem Reinen Wohngebieten WR 1 muss durch die hinzukommenden Nachverdichtungsmaßnahmen an der rückwärtig gelegenen Baugrenze angepasst bzw. reduziert werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich (Reines Wohngebiet WR 2) entsteht ein neues Baufeld mittels Baugrenzen mit ausreichend Abständen zu den Nachbargrundstücken.

4.4.1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird im Verfahrensbereich festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen unzulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, möglichst große und zusammenhängende Gartenbereiche zu erhalten, da deren Grüngestaltung maßgeblich den Städtebau mitprägt. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Hierdurch werden Bereiche für die notwendigen baulichen Anlagen und somit zusammenhängende und unverbaute Garten- und Grünbereiche für die Erholung der Bewohner sichergestellt. Außerdem werden durch die Platzierung dieser Fläche direkt im Einfahrtsbereich des hinterliegenden Grundstücks unnötige weitere Fahrbewegungen sowie damit zusammenhängende Störungen der Nachbarschaft in den Gartenbereichen auf das Mindestmaß beschränkt.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

4.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Zur Erhaltung eines ruhigen Wohnklimas innerhalb der Siedlung dürfen freistehende Einzelhäuser im Reinen Wohngebiet WR 2 nicht mehr als zwei und Doppelhaushälften jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beinhalten. Mit diesen Festsetzungen sowie den getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der möglichen Gebäude (siehe 4.2.1) in den jeweiligen Grundstücksbereichen wird gewährleistet, dass zukünftig in der rückwärtigen Lage nur Wohnhäuser entstehen können, welche der Vorderhausbe-

bauung und der weiteren Siedlungsstruktur größtmäßig untergeordnet sind, jedoch den allgemeinen Anforderungen an zeitgerechtes Wohnen in vollem Umfang entsprechen. Des Weiteren wird der Stellplatzbedarf sowie die mit dem neuen Vorhaben hinzukommende Fahrbewegungen auf ein nachbarschaftsverträgliches Maß reduziert.

4.5.3. Artenschutz / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorliegende Untersuchung „Fachbeitrag Artenschutz Vögel“ erstellt im Juli 2021 durch das Büro Dense & Lorenz, Osnabrück kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme (Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, siehe entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung ergeben.

Um den Artenschutz vor Ort bzw. die ökologischen Funktionen des Wohngebietes nachhaltig zu fördern sowie um dem Verlust der ökologischen Strukturen auf dem Baugrundstück entgegenzutreten wird eine Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Pflanzauswahl: siehe Pflanzliste A) auf den mit G1 im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen entlang von zwei Grundstücksgrenzen eingefügt. Hier sind Bepflanzungen durch heimische standortgerechte Gehölze fachgerecht vorzunehmen. Sollten Bepflanzungen in diesen mit Pflanzbindung versehenen Flächen abgängig sein, sind sie zu ersetzen. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern. Mit dieser Pflanzmaßnahme können gleichzeitig auch nachhaltig kleinklimatisch positive Effekte im Sinne der Klimaanpassung erzielt werden. Ebenfalls wird über diese Festsetzung die Nachbarschaftsverträglichkeit der Planung unterstrichen, denn die Hecken werden zukünftig einen Sichtschutz zwischen den Nutzungen gewährleisten. Vor diesem Hintergrund werden die Heckenpflanzungen an den zwei Grundstücksgrenzen festgesetzt, an denen die Situation zwischen neu hinzukommender Wohnnutzung und bestehenden Wohnhäusern weniger Distanz in der verfügbaren Fläche zulässt.

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	5-15 m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30 m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30 m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20 m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20 m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25 m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30 m	E/H	ja

	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40 m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	Re	6-10 m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	Re	20-25 m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20 m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20 m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10 m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	Re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30 m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25 m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15 m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	Re	3-8 m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12 m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	Re	10 m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25 m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	Re	35 m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	Re	25 m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	Re	30 m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	Re	30 m	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	1-4 m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6 m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	Re	2-6 m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6 m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4 m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3 m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6 m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2 m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3 m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	Re	1-3 m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6 m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3 m	H	ja

	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5 m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	Re	1-3 m	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	3-20 m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6 m	-	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	1-3 m	-	ja

4.5.4. Versickerungsgünstige Bodenbefestigung

Bereits § 9 Absatz 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) trifft bereits folgende Regelung:

„Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.“

Diese Regelung stellt zusätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen im Interesse des Wasserhaushalts. Die Regelung soll bewirken, dass das auf den genannten Flächen fallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend versickert und damit nicht in die Regenwasserkanalisation gelangt, sondern das Grundwasser vermehrt.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, für Eigentümer:innen und Benutzer:innen zumutbar ist und einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, wird die Befestigungsart von privaten Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätzen im Bebauungsplan konkretisiert.

Die konkrete Maßnahme zum Schutz des Bodes ist gedeckt von § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB und städtebaulich gerechtfertigt, da es sich hierbei um eine zumutbare eingriffsminimierende Vermeidungsmaßnahme handelt.

1. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Absatz 3 i. V. m. Absatz 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

1.1. Dächer / Fassaden

Die eingeschränkte Grundstückstiefe bedeutet die Nähe der Neubauten im Reinen Wohngebiet WR 2 zu den bestehenden Wohnhäusern. Vor diesem Hintergrund werden in dem Reinen Wohngebiet WR 2 Satteldächer festgesetzt, was der Festsetzung der Umgebung entspricht. Dadurch wird ein in sich möglichst homogenes Wohngebiet

gewährleistet.

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Gestaltung der Dächer und der Fassadengestaltung von Doppelhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

Die Dachfarben im Änderungsbereich sollen sich darüber hinaus an dem im Stadtgebiet vorhandenen Farbkanon orientieren. Extravagante oder modische und damit kurzlebige Dachfarben sind zur Wahrung einer weitgehenden Einheitlichkeit der Farbgestaltung im Änderungsbereich ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solargewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

Außerdem lassen die Festsetzungen im Bereich der Nachverdichtungsfläche innerhalb des Reinen Wohngebiets WR 2 Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) zu, solange diese eine Breite von maximal 1/3 der Gesamtfassade des Gebäudes sowie einen seitlichen Abstand zum Dachabschluss von jeweils 1,50 m besitzen. Über diese örtliche Bauvorschrift soll einer nachbarschaftsunverträglichen Überformung der Dachlandschaft mittels Gauben und Loggien entgegengewirkt werden.

2. Kennzeichnungen

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

2.1. Altlasten

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Andere Erkenntnisse ergeben sich auch nicht aus den Ergebnissen der bisherigen Beteiligungen. Trotzdem wurde ein Hinweis auf Verhaltensregeln in den Bebauungsplan mit aufgenommen, falls bei Erdarbeiten Kontaminationen gefunden werden.

2.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Für den Planbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung weder eine Kampfmittelsondierung noch eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind dementsprechend innerhalb des Änderungsbereiches keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Da jedoch nicht unterstellt werden kann, dass sicher keine Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

2.3. Niederschlagswasser

Die Versickerungskarte der Stadt Osnabrück zeigt, dass die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets nur bedingt zulassen.

Gemäß § 96 Absatz 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) i. V. m. § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind anstelle der Gemeinden grundsätzlich die Grundstückseigentümer:innen sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Dies kann entweder durch Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück oder durch Einleitung in die Kanalisation erfolgen.

Durch Regenwasserversickerung wird die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentliche Kanalisation entlastet. Da eine Zwischenspeicherung insbesondere bei Starkregen vorteilhaft ist und anschließend ein Großteil des Regens wieder verdunstet, was eine Kühlung der Umgebungsluft zur Folge hat, wird hierdurch ebenfalls eine Maßnahme zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel umgesetzt. Durch Grünflächen und Pflanzen entstehen zudem Rückzugsräume für Tiere, was insgesamt die biologische Vielfalt (Biodiversität) erhöht.

Wenn der/die Grundeigentümer:in das Niederschlagswasser vom Bauwerk nicht nur einfach auf die umliegenden Bodenflächen fließen lässt, sondern es mit besonderen Vorkehrungen oder Anlagen zur Verrieselung, Verregnung oder Versickerung (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) gezielt in das Grundwasser gelangen lässt, liegt eine Gewässerbenutzung im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG vor, die nach § 8 WHG grundsätzlich der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde (vgl. §§ 127 ff. NWG) bedarf. Nach § 86 Absatz 1 Satz 1 NWG i. V. m. § 46 Absatz 3 WHG ist die Erlaubnis jedoch bei Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und Wegeflächen von Wohngrundstücken nicht erforderlich; Wasser von Hofflächen darf aber erlaubnisfrei nur über die „belebte Bodenzone“ versickert werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1. Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

4. Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

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

4.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die mit dieser Bauleitplanung verfolgte 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – zwischen E-8 und Paradiesweg – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Das neue Baufenster liegt innerhalb einer bestehenden Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit; es herrscht keine belastende bioklimatische Ausgangssituation vor.

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 gem. §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 Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 – zwischen E-8 und Paradiesweg – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen. Da hier die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet ist, ist der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung gegenüber einer weiteren Flächeninanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen der Vorzug zu geben.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen u. a. Flächenressourcen für die Realisierung hochwertiger Wohnhäuser in Nahne erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Für Kinder ist der öffentliche Kinderspielplatz *Ansgarstraße* erreichbar, deren Erhalt durch das in seiner ersten Fortschreibung vorliegende „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ der Stadt Osnabrück beschlossen wurde. Die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Änderungsbereich ist aufgrund der hier vorgefundenen Flächenverfügbarkeit sowie der umliegend vorhandenen alternativen Kinderspielmöglichkeiten sowohl auf öffentlichen Kinderspielplätzen als auch auf privaten Freiflächen nicht möglich bzw. sinnvoll.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 1.770 m²	
Bauflächen:	ca. 1.770 m ²	
davon Reine Wohngebiete (WR):		ca. 1.770 m ²