

Bebauungsplan Nr. 240 - Westlich Martinsburg - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand 11.02.2015

A Planungsanlass und -ziel

1. Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet Nr. 240 „Westlich Martinsburg“ befindet sich im Stadtteil Weststadt. Von der 1. Änderung sind die bisherigen Gärtnerei- und Kleingartenflächen zwischen dem Studentenwohnheim am „Kurt-Schuhmacher-Damm“, der Straße „Martinsburg“, der Fläche des städtischen Kindergartens am „Blumenhaller Weg“ sowie der vorhandenen Wohnnutzungen am „Hellernschen Weg“ betroffen. Der Planbereich ist bis auf einige überwiegend leerstehende Gebäude der ehemaligen Gärtnerei derzeit unbebaut, die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Straße „Martinsburg“.

Bereits seit Jahren bemüht sich die Stadt Osnabrück darum, diese Gewerbebrache zu reaktivieren und einer sinnvollen Nachnutzung, insbesondere zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, zuzuführen. Aus unterschiedlichen Gründen, wie z.B. der heterogenen Eigentümerstruktur, konnte in der Vergangenheit jedoch keine Einigung über eine entsprechende Entwicklung dieses Standorts erzielt werden, so dass ein Bebauungsplanänderungsverfahren bisher nicht weiter verfolgt wurde.

Zwischenzeitlich wurden für das Plangebiet seitens eines Osnabrücker Dienstleistungsunternehmens konkrete Planungsvorstellungen für eine gemischte Nutzung aus Büros und Wohnen entwickelt. Das Unternehmen ist aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten an seinem derzeitigen Standort auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für ein neues Bürogebäude, welches im Änderungsbereich errichtet werden soll. Das in Osnabrück vor ca. 80 Jahren in Osnabrück gegründete Unternehmen ist bereits heute in der Osnabrücker Weststadt - im Gewerbegebiet „Hellern Nord“ - ansässig. Das Unternehmen ist in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung und Consulting tätig und beschäftigt derzeit ca. 120 Mitarbeiter.

Da die ca. 1,2 ha große Plangebietsfläche verkehrlich gut erreichbar und über eine Stadtbusanbindung am Blumenhaller Weg gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist, ist dieser Standort für ein neues Bürogebäude des Unternehmens sehr gut geeignet. Auch seitens der Stadt Osnabrück besteht ein Interesse, diese innerstädtische Brache möglichst schnell einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

Für die Errichtung eines Bürogebäudes an diesem Standort besteht derzeit kein Baurecht, da das Gelände im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 15.08.1974 als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Ziel der Stadt Osnabrück ist es, neben der konkret nachgefragten Büronutzung zu einem Teil auch innerstädtisches Wohnen im Rahmen einer Mischgebietsausweisung zu entwickeln. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe wird angestrebt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 notwendig.

2. Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, an diesem städtebaulich integrierten Standort im Stadtteil Weststadt eine kleinflächige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu entwickeln. Damit soll ein attraktiver Bürostandort für ein angestammtes Osnabrücker Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Darüber hinaus wird eine Verbesserung des innerstädtischen Wohnungsangebotes angestrebt, das sowohl den Beschäftigten des anzusiedelnden Dienstleistungsunternehmens als auch dem freien Wohnungsmarkt im Stadtteil Weststadt zu Gute kommt.

Mit der Revitalisierung der Grundstücke kann das derzeit brachliegende ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei einer städtebaulich sinnvollen und zukunftsorientierten Nachnutzung zugeführt werden. Damit wird die Minder- bzw. Unter-Wert-Nutzung der bereits erschlossenen Bauflächen künftig beendet. Zusätzlich können der städtebaulich-funktionale sowie –gestalterische Mangel dieser Gewerbebranche durch eine Inwertsetzung beseitigt und ein Beitrag zu einer außenbereichsschonenden Innenentwicklung im besiedelten Bereich der Stadt Osnabrück geleistet werden.

B Rahmenbedingungen

1. Verfahrensart

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 01.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 240 „Westlich Martinsburg“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

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

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

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

Zur Sicherstellung der angestrebten Gestaltqualität soll zusätzlich zu den Regelungen im Bebauungsplan mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, um die Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs gewährleisten zu können.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB „im Wege der Berichtigung angepasst“ und als gemischte Baufläche dargestellt.

Die südlich angrenzende Kindertagesstätte ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt, das östliche angrenzende Wäldchen mit dem Martinsteich als „Fläche für Kompensationsmaßnahmen“.

2.2. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 240 „Westlich Martinsburg“ vom 15.08.1974. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche - ohne nähere Zweckbestimmung – festgesetzt.

Das Grundstück der Kindertagesstätte ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, der Bereich des nördlich angrenzenden „Hermann-Ehlers-Hauses“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 5-geschossigen, geschlossenen Bauweise.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes unwirksam.

3. Ausgangssituation

3.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Weststadt und liegt westlich der Straße „Martinsburg“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,2 ha.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich gelegenen Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz.

3.3. Bestandsanalyse

Die Plangebietsfläche ist in der Vergangenheit durch eine Erwerbsgärtnerei gewerblich genutzt worden. Der Betrieb wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, so dass das Gelände seitdem brachliegt. Lediglich das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus ist derzeit noch bewohnt. Das Gelände ist darüber hinaus bis auf ein kleineres Gewächshaus sowie einige Schuppen unbebaut und stellt sich derzeit relativ ungepflegt und verwildert dar.

Südlich des Geländes befindet sich am „Blumenhaller Weg“ die städtische Kindertagesstätte „Martinsburg“ mit einem eingeschossigen Gebäude sowie den entsprechenden Spiel- und Freiflächen.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das vom Studentenwerk Osnabrück geführte Studentenwohnheim „Hermann-Ehlers-Haus“ mit ca. 300 Zimmern und Appartements. Der Gebäudekomplex weist überwiegend 4, teilweise 5 Vollgeschosse auf. Die Erschließung erfolgt vom Blumenhaller Weg aus über die Straße Martinsburg, die den Änderungsbereich im Osten begrenzt.

Im Norden, Süden und Westen schließen zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche an das Plangebiet an.

Die Topographie steigt vom „Blumenhaller Weg“ im Süden zum „Kurt-Schumacher-Damm“ im Norden um insgesamt ca. 4,00 m im Osten und um ca. 10,00 m im Westen an. Das Plangebiet selbst ist terrassiert und stellt sich innerhalb dieser topographischen Umgebungssituation als annähernd eben dar. An der Nordwestecke des Geländes sind dem entsprechend ca. 5,00 bis 6,00 m hohe Böschungen zum angrenzenden „Hellerschen Weg“

und zum „Hermann-Ehlers-Haus“ vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt in einem kleinen Wäldchen der Martinsteich. Es handelt sich um einen Quellteich, der nach der Familie benannt ist, die hier zu Beginn des 20sten Jahrhunderts die ehemalige Martinsburg - eine großzügig angelegte Villa - baute.

4. Vorbereitende Untersuchungen

4.1. Städtebauliche Konzeptstudie

Um eine Grundsatzentscheidung darüber treffen zu können, ob das ehemalige Gärtneriegelände westlich der Straße „Martinsburg“ als Standort für ein größeres Bürogebäude geeignet ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Büro Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) eine städtebauliche Konzeptstudie erarbeitet.

Diese Ausarbeitung zeigt, dass „der untersuchte Standort an der Straße „Martinsburg“ ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential aufweist und für die Ausweisung eines Mischgebiets mit Büros, Praxen und Wohnungen gut geeignet ist. Die Studie zeigt außerdem, dass auch ein größeres Bürogebäude umgebungsverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen eingefügt werden kann.

Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die topographischen und die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Hervorzuheben ist das relativ geringe naturschutzfachliche und immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential der Plangebietsfläche.

Der städtebauliche „Testentwurf“ lässt erkennen, dass hier ein qualitätsvolles, modernes Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten entwickelt werden kann. Eine wirtschaftliche Erschließung ist realisierbar.“(Konzeptstudie IPW 2012)

4.2. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb/ Städtebauliches Konzept

Zur Entwicklung einer funktional und gestalterisch angemessenen Lösung, die sowohl den betrieblichen Anforderungen und Repräsentationswünschen des Investors als auch dem Anspruch der Stadt nach einer guten städtebaulichen Gesamtlösung entspricht, wurde im Jahr 2014 vom Investor ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs sind von insgesamt 14 Architekturbüros alternative Planungsvorschläge aufgezeigt worden. Die drei bestplatzierten Konzepte wurden vom Preisgericht für eine Realisierung empfohlen. Der 2. Preisträger wurde vom Investor als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt, da sich der Entwurf als städtebaulich besonders qualitativ und wirtschaftlich erwiesen hat und zudem den sonstigen beachtlichen Rahmenbedingungen am besten entsprach.

4.3. Städtebauliche Grundidee

Die Plangebietsfläche ist in zwei Bereiche gegliedert. Im nördlichen Grundstücksteil bildet ein Büroriegel den Abschluss zum angrenzenden Studentenwohnen, im südlichen Bereich sind sechs Stadthäuser geplant, die 2-3 geschossig einen maßstäblichen Übergang zum westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und zum südlich gelegenen Kindergarten bilden.

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen von der Straße Martinsburg. Dies ermöglicht eine Trennung des Wohnbereiches von der Büronutzung sowie eine jeweils eindeutige Adressbildung. Vorgesehen ist zudem eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes Hellerscher Weg an die südliche Stichstraße, um von dort aus künftig den Naherholungsbereich der Martinsquelle erreichen zu können.

Das Bürogebäude weist 4 - 5 Geschosse auf, wobei die städtebauliche Wirksamkeit der Gebäudehöhe in nördliche und westliche Richtung aufgrund des starken Geländeversprungs von ca. 6,00 m begrenzt bleibt. Westlich an den 5geschossigen Bürotrakt ist eine Fläche für eine künftig mögliche Erweiterung des Bürogebäudes vorgesehen. Diese soll maximal 4 Geschosse aufweisen.

Die erforderlichen Parkplätze für die Büronutzung werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude geschaffen. Die Zufahrt befindet sich an der Nordseite des Gebäudes. Zusätzlich sind für Mitarbeiter und Besucher ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Der Haupteingangsbereich des Bürogebäudes von der Martinsburg aus ist von einer großzügigen Platzfläche geprägt, in deren Mitte sich eine gefasste Wasserfläche befindet.

An das Bürogrundstück schließt im Süden Wohnnutzung in sechs Punkthäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten an. Die im Wettbewerb vorgesehene Bebauung mit fünf Baukörpern wurde mit dem Ziel einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen um einen sechsten Baukörper ergänzt. Bis auf den südwestlichsten Baukörper, der mit Rücksicht auf den südlich angrenzenden Kindergarten zwei Vollgeschosse aufweist, sind die Baukörper dreigeschossig ohne zusätzliches Staffelgeschoss geplant.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt unabhängig von der Büronutzung über eine separate Stichstraße, in der eine Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Die Wohngrundstücke sind mit Hecken eingefasst. Die Erdgeschosszonen verfügen über eigene Gärten. Um dem Motto „Wohnen und Arbeiten an der Martinsburg“ gerecht zu werden und um eine Verknüpfung der beiden Bereiche zu ermöglichen sind beide Teilbereiche des Plangebietes mit kurzen Fußwegen verbunden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Peter Bastian Architekten, Münster, Stand: 2014-12-08)

4.4. Planungsalternativen

Sich anbietende Planalternativen wurden im städtebaulichen Realisierungswettbewerb geprüft. Darüber hinausgehende Planvarianten wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geprüft.

Die Beurteilung der im Wettbewerb eingereichten Arbeiten durch das Preisgericht kann der Wettbewerbsdokumentation entnommen werden.

5. Verkehrserschließung und -entwicklung

Über den südlich angrenzenden „Blumenhaller Weg“ ist das Plangebiet gut mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle „Osnabrück-Hellern“ der BAB A 30 beträgt nur ca. ½ km. Das Stadtzentrum von Osnabrück ist etwa 2,5 km entfernt.

Es bietet sich an - und ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch so vorgesehen - das Plangebiet vom „Blumenhaller Weg“ aus über die Straße „Martinsburg“ zu erschließen.

Besonders vorteilhaft ist der relativ geringe Abstand der Plangebietsfläche zum „Blumenhaller Weg“ als eine der Hauptsammelstraßen im Stadtteil Weststadt. An den betreffenden Abschnitt der Straße „Martinsburg“ grenzen keine schützenswerten Wohngebäude unmittelbar an. Die beiden Einzelhäuser innerhalb des östlich angrenzenden Wäldchens weisen einen Abstand von ca. 25 bzw. 60 m zur Straße „Martinsburg“ auf.

Auch werden die vorhandenen angrenzenden Grundstücksflächen nicht über die Straße „Martinsburg“ erschlossen.

Insofern kann der Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets problemlos über die Straße „Martinsburg“ abgewickelt werden.

Die Straße „Martinsburg“ ist derzeit noch nicht voll ausgebaut, sondern weist lediglich eine ca. 5,00 bis 6,00 m breite asphaltierte Fahrbahn auf. Die Seitenbereiche sind unbefestigt. Allerdings ermöglicht die Breite der Straßenparzelle einen verkehrsgerechten Ausbau mit einer durchgängigen Fahrbahn und einem separaten einseitigen Gehweg. Gegebenfalls kann das Parken auf der Fahrbahn ermöglicht werden, ohne zusätzliche Parkbuchten realisieren zu müssen. Die Straße „Martinsburg“ ist und bleibt eine reine Anliegerstraße, die als Stichstraße keinen nennenswerten LKW-Verkehr und auch keinen gebietsfremden Durchgangsverkehr aufweist. Im Bereich des „Hermann-Ehlers-Hauses“ besteht die Möglichkeit zu wenden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 240 ist hier ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 21,00 m festgesetzt. Zur Realisierung der Wendeanlage ist Grunderwerb erforderlich.

Mittels der Buslinien, die über den „Blumenhaller Weg“ geführt werden, ist das Plangebiet gut an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Derzeit ist das „Hermann-Ehlers-Haus“ mit ca. 90 Stellplätzen auf dem Grundstück einziger „aktiver“ Anlieger an der Straße „Martinsburg“. Unter der Annahme, dass von jedem Stellplatz 2 Fahrten täglich unternommen werden, ergeben sich bei somit 4 Fahrbewegungen / Stellplatz / 24 h = 360 Kfz-Bewegungen / 24 h.

Für die geplante Wohnbebauung (5 x 6 Wohneinheiten (WE) + 1 x 4 WE = 34 WE) sind unter Berücksichtigung der NBauO insgesamt 46 Stellplätze vorgesehen. Unter der Annahme, dass von jedem Stellplatz 2 Fahrten täglich unternommen werden (1 x beruflich, 1 x privat), ergeben sich bei somit 4 Fahrbewegungen / Stellplatz / 24 h = 200 Kfz-Bewegungen / 24 h – allerdings ebenfalls wieder nur im Tageszeitraum.

Nach Angabe des zukünftigen Nutzers ist für das geplante Bürogebäude folgendes Verkehrsaufkommen zu erwarten:

67 oberirdische Mitarbeiter-Stellplätze (4 Bewegungen/St/Tag)	268 Bewegungen/Tag
36 Mitarbeiter-Stellplätze in der Tiefgarage (2,4 Bewegungen/St/Tag)	87 Bewegungen/Tag
8 oberirdische Besucher-Stellplätze (8 Bewegungen/St/Tag)	<u>64 Bewegungen/Tag</u>
	419 Bewegungen/Tag

Damit erhöht sich das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Straße „Martinsburg“ von 360 Bewegungen/Tag um 619 Bewegungen/Tag auf 981 Bewegungen/Tag.

Diese Verkehrsmenge ist für eine reine Anliegerstraße innerhalb des Stadtgebiets von Osnabrück vergleichsweise gering und wird zu keinen Problemen im Verkehrsablauf führen. Ausbaumaßnahmen an der Einmündung „Martinsburg“ / „Blumenhaller Weg“ sind aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen nicht erforderlich.

Ein Ausbau der Straße Martinsburg durch die Stadt Osnabrück unter Berücksichtigung zu erwartender höherer Fußgängerzahlen ist nach Abschluss die Baumaßnahmen im Änderungsbereich geplant.

6. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung vom Büro IPW eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

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

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)
Kerngebiete (MK)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden sowie die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Schallimmissionen zu erfassen und zu bewerten, ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden (siehe Anlage).

6.1 Verkehrslärm

Auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm

Nördlich des Plangebiets verläuft der „Kurt-Schumacher-Damm“, der als eine der Hauptzufahrtstraßen zur Osnabrücker Innenstadt eine Verkehrsbelastung von ca. 21.300 Kfz/Tag aufweist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Bereich des Plangebiets 70 km/h. Der südlich des Plangebiets verlaufende „Blumenhaller Weg“ weist als eine der Hauptsammelstraßen im Bereich Weststadt eine Verkehrsbelastung von ca. 5.600 Kfz/Tag auf.

Die schalltechnische Berechnung des Verkehrslärms des Kurt-Schumacher-Damms hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - für Mischgebiete von 60 dB tags und 50 dB nachts nicht überschritten werden. Besonders gut ablesbar ist die schallabschirmende Wirkung des mehrgeschossigen „Hermann-Ehlers-Hauses“ gegenüber den Schallimmissionen vom „Kurt-Schumacher-Damm“.

Von der geplanten Nutzung ausgehender (Verkehrs-) Lärm

Aufgrund

- der relativ geringen prognostizierten Verkehrsmenge von weniger als 1.000 Kfz / 24 h,
- einer reduzierten Geschwindigkeit von max. 30 km/h,
- praktisch keinem Lkw-Verkehr und
- so gut wie keinen nächtlichen Fahrbewegungen

gehen von der Straße „Martinsburg“ nur ausgesprochen geringe Schallimmissionen aus. Nach den Berechnungen in der schalltechnischen Beurteilung werden bei einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte bereits deutlich weniger als 50 dB erreicht. Weder der Orientierungswert tags für WA-Gebiete von 55 dB noch für MI-Gebiete von 60 dB wird überschritten. Innerhalb dieses 25 m-Streifens grenzen keine schützenswerten Nutzungen an. Die beiden weiter entfernt liegenden einzelnen Wohngebäude innerhalb des östlich angrenzenden Wäldchens befinden sich nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 innerhalb einer Grünfläche / Maßnahmenfläche. Der Abstand zur Straße Martinsburg ist groß genug, so dass der erforderliche Schallschutz gewährleistet wird.

Die vorhandene Wohnbebauung am „Blumenhaller Weg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hierfür gelten die Orientierungswerte von 55 dB tags und 45 dB nachts. Allerdings werden die Orientierungswerte bereits heute durch die Vorbelastung – insbesondere durch die Schallimmissionen vom „Blumenhaller Weg“ - um bis zu 10 bis 15 dB tags und nachts überschritten.

Dies resultiert aus der Verkehrsmenge von ca. 5.600 Kfz-Bewegungen / 24 h auf dem „Blumenhaller Weg“ (siehe „Masterplan Mobilität“).

Unter der Annahme, dass sich die prognostizierten knapp 1.000 Fahrzeugbewegungen auf der „Martinsburg“ gleichmäßig stadteinwärts und stadtauswärts auf dem „Blumenhaller Weg“ verteilen, ergibt sich eine Erhöhung des Kfz-Aufkommens auf dem „Blumenhaller Weg“ im einstelligen Prozentbereich (ca. 5 %). Die Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zeigen, dass sich die ohnehin schon hohen Schallimmissionspegel hierdurch nicht wahrnehmbar erhöhen.

Aus den vorgenannten Gründen sind Immissionsschutzkonflikte durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht zu erwarten.

6.2. Gewerbelärm (Stellplätze)

Nach der Objektplanung des Investors sind für die geplante Büronutzung innerhalb des MI-1-Gebiets 67 oberirdische Mitarbeiter-Stellplätze, 36 Mitarbeiter-Stellplätze in der Tiefgarage sowie 8 oberirdische Besucher-Stellplätze vorgesehen. Die Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zeigen, dass in der Nachbarschaft des Plangebiets am „Hermann-Ehlers-Haus“ und am „Hellernschen Weg“ keine Überschreitungen der maßgeblichen Planungsrichtwerte auftreten.

Lediglich in den Erdgeschossen der geplanten Wohngebäude im MI-2-Gebiet können – da hier einige Stellplätze des MI-1-Gebiets unmittelbar angrenzen – bei An- oder Abfahrt der PKW Überschreitungen der Planungsrichtwerte auftreten. Deshalb wird für diesen Bereich festgesetzt, dass hier Räume zu dauerhaften Aufenthalt nur zulässig sind, wenn die erforderliche Lüftung über Fenster auf der lärmabgewandten Seite erfolgen kann.

7. Bodenuntersuchung

Im Planbereich wurden im Zuge von umweltspezifischen Untersuchungen (2002 Fa. ig-os, 2013 Fa. Sack & Temme) Teilbereiche mit künstlichen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Aschen und Schlacken festgestellt.

Daraus folgt für die Realisierungsphase, dass die Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen in den aufgefüllten Bereichen durch einen Bodengutachter überwacht werden müssen. Auf den unversiegelten Bereichen ist nach der Bebauung unbelasteter

Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu gewährleisten.

8. Entwässerungsvorplanung

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser, dessen schadlose Beseitigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen ist. Zu diesem Zweck ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist daher zunächst geprüft worden, ob eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit haben ergeben, dass der südliche Grundstücksteil gut für die Regenwasserversickerung geeignet ist. Der nördliche Teil hingegen weist schlechtere Eigenschaften für die Versickerung auf.

Ziel der Entwässerungsvorplanung war es, das gesamte anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen zu versickern. Damit soll einerseits erreicht werden, dass sich die hydrogeologische Situation für den benachbarten Quellbereich des Martinsteichs nicht verschlechtert, andererseits soll das städtische Kanalnetz nicht durch zusätzliches Regenwasser belastet werden.

Es wurde nachgewiesen, dass das gesamte Regenwasser im Änderungsbereich in Mulden gesammelt und vor Ort versickert werden kann. Die erforderlichen Mulden sind in das städtebauliche Konzept integriert. Die Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als Versickerungsmulden festgesetzt.

9. Solarenergetische Prüfung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL erfolgte eine solarenergetische Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes. Dabei wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. In der Gesamtschau können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 79,5 % erzielt werden. Damit weist das städtebauliche Konzept eine gute Konfiguration auf, um im Verhältnis zur angestrebten städtebaulichen Dichte einen möglichst hohen Anteil an solaren Gewinnen erzielen zu können. Dies trägt zu einer Verminderung des ansonsten erforderlichen Einsatzes zusätzlicher Energieträger bei.

10. Energiekonzept

Aus Sicht der Stadt Osnabrück sollen für künftige Baugebiete in Kauf- oder städtebaulichen Verträgen Regelungen getroffen werden, die die Realisierung von neuen Wohngebäuden im Passivhausstandard oder als Plusenergiehaus sicherstellen.

Vom Investor wurde durch die Fa. energum (Ibbenbüren) im Rahmen einer Untersuchung geprüft, ob das grundsätzliche Ziel der Stadt zur Einsparung von CO₂ auch auf anderem Wege erreicht werden kann, ohne sich auf die Realisierung von Passivhäusern festlegen zu müssen. Neben der CO₂ - Bilanzierung wurde eine Wirtschaftlichkeitsermittlung durchgeführt.

Hierfür wurde als Referenz die CO₂ - Bilanz eines Passivhauses ermittelt und dies anderen Energiekonzepten für Gebäude auf Basis der EnEV gegenübergestellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die CO₂ - Bilanz eines Passivhauses durch alternative Energiekonzepte, Haustechnik und entsprechende Bauteile an den Wohngebäuden mit finanziell vertretbaren Mitteln unterschritten werden kann. Es wird empfohlen, auch eine Konzeption mit Nahwärmeversorgung (mit Pellet/ und Gas sowie eine Variante mit einer Kombination aus Geothermie, Brennwerttechnik für Warmwasser, Solarthermie und Dreischeibenverglasung zuzulassen. Diese Varianten sind bezogen auf das Passivhaus bezüglich des CO₂ - Ausstoßes etwas günstiger und weisen eine deutlich bessere Wirtschaftlichkeit auf.

Im Bebauungsplan werden zum Energiekonzept keine Festsetzungen getroffen. Entsprechende Regelungen zur Sicherung der Umsetzung des Energiekonzeptes werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

11. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. Dieses sieht im näheren Umfeld den Erhalt des Spielplatzes am Hellernschen Weg vor. Im Plangebiet selbst ist kein Spielplatz vorgesehen. Daher soll im Bebauungsplan keine Festsetzung für einen zusätzlichen Spielplatz getroffen werden. Aufgrund der zusätzlich zu schaffenden Wohneinheiten ist vorgesehen, den Spielplatz am Hellernschen Weg aufzuwerten. Hierzu soll der Investor herangezogen werden. Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

C Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, an diesem städtebaulich integrierten Standort im Stadtteil Weststadt eine kleinflächige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu entwickeln, wird für das Plangebiet ein gegliedertes Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Ausweisung als Mischgebiet bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da sich die vorhandene Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung als relativ inhomogen darstellt (Studentenwohnheim, Gemeinbedarfsnutzung Kindertagesstätte, allgemeines Wohnen). Wohnen sowie eine nicht wesentlich störende Dienstleistungsnutzung - wie hier konkret geplant - können sich in diese bestehende städtebauliche Struktur konfliktfrei einfügen.

Da der Bebauungsplan auf eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Wohnen und Büronutzungen abzielt, sind die festgesetzten Nutzungsausschlüsse so gewählt, dass im nördlichen Planbereich nur das geplante Bürogebäude zulässig ist (MI-1-Gebiet), im südlichen Planbereich nur Wohngebäude (MI-2-Gebiet). Das ansonsten relativ breite Nutzungsspektrum eines Mischgebiets ist an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht und daher ausgeschlossen. Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

sind in diesem speziellen Planungsfall nicht zulässig, um die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens entsprechend städtebaulich zu steuern.

Im Mischgebiet MI-2 können in untergeordnetem Umfang auch Praxen für Ärzte und andere Heilberufe sowie Räume für freie Berufe als Ausnahme zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen wird ein „ausgewogenes Mischungsverhältnis“, wie es nach der BauNVO in einem Mischgebiet erforderlich ist, sichergestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ sind entsprechend den Obergrenzen der BauNVO mit 0,6 und 1,2 festgesetzt, um an diesem städtebaulich integrierten Standort eine zeitgemäße Verdichtung zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Im MI-1-Gebiet ist eine 4- bis 5-geschossige Bebauung zulässig, im MI-2-Gebiet eine 2- bis 3-geschossige. Diese Geschossigkeiten orientieren sich an der vorhandenen Nachbarbebauung und gewährleisten ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur. Die zwingende Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit resultiert aus dem planerischen Ziel, die angestrebte städtebauliche Dichte auch planungsrechtlich zu verankern.

Um einerseits die Anlage von Tiefgaragen zu ermöglichen und andererseits die – oberirdische – Ausnutzung der Baugrundstücke nicht einzuengen ist festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. In der Folge können Tiefgaragengeschosse damit auch bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

3. Gebäudehöhen

In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) ist die Gebäudehöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN), als oberer Bezugspunkt der obere Gebäudeabschluss.

Es ist beabsichtigt, die derzeitigen Geländehöhen im Wesentlichen beizubehalten, wobei der nördliche Grundstücksbereich des MI-1-Gebiets geringfügig aufgehöhht werden soll. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen diese topographische Ausgangssituation und sind so gewählt, dass ein unverhältnismäßiges Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Gelände und aus dem Siedlungszusammenhang vermieden wird. Diese Festsetzung hat in erster Linie einen nachbarschützenden Charakter und dient darüber hinaus einem ruhigen und harmonischen Erscheinungsbild der geplanten Bebauung.

Das im MI-1-Gebiet geplante Bürogebäude ragt aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkung nicht über den vorhandenen Gebäudekomplex des nördlich angrenzenden „Hermann-Ehlers-Hauses“ hinaus. Die Bestandsbebauung bleibt für diesen Bereich auch zukünftig maßstabsbildend und dominierend.

Die im MI-2-Gebiet geplante Wohnbebauung staffelt sich zur angrenzenden Bestandsbebauung am „Hellernschen Weg“ und zum Kindergarten entsprechend ab, so dass negative optische Beeinträchtigungen der vorhandenen Nachbargrundstücke vermieden werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen über Normalhöhennull ermöglichen die Umsetzung der zeichnerisch festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und beinhalten einen gewissen Spielraum für die Entwurfs- und Ausführungsplanung. Dieser Spielraum ist mit etwa 1,50 m jedoch so gewählt, dass andererseits kein weiteres (Nicht-)Vollgeschoss möglich ist.

Ausnahmen von der Höhenbegrenzung für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z.B. Antennen, Geländer, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige funktionsbedingte technische Anlagen) können zugelassen werden, wenn diese erforderlich sind, untergeordnet bleiben sowie gestalterisch vertretbar sind.

4. Bauweise

Aufgrund der unterschiedlichen Baustrukturen wird die Bauweise differenziert festgesetzt. Für die Wohnbebauung (MI 2) wird entsprechend der geplanten frei stehenden Wohngebäude die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für das Bürogrundstück (MI 1) wird aufgrund der geplanten Gebäudelänge die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dafür wird festgesetzt, das Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Mit der Festsetzung soll die Realisierbarkeit des geplanten Baukörpers sichergestellt werden, der nach den Regelungen der offenen Bauweise ansonsten unzulässig wäre.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng auf den städtebaulichen Entwurf bezogen festgesetzt, um eine entsprechende Umsetzung der gestalterischen Ordnungsprinzipien zu gewährleisten.

Im Mischgebiet MI-2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf zwei Seiten je Gebäude auf der gesamten Länge der jeweiligen Fassade überschritten werden:

- für ebenerdige Terrassen um maximal 3,00 m und
- für Balkone um maximal 2,00 m.

Tiefgaragen können gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen wird einerseits die genaue Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück festgelegt sowie andererseits ein gewisser Spielraum für die Anordnung der den Wohnungen zuzuordnenden Terrassen und Balkone sowie für die Positionierung von Tiefgaragen eingeräumt. Zudem wird durch die detaillierte Festsetzung der überbaubaren Flächen die Realisierung der städtebaulichen Konzeption sichergestellt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen für die Realisierung von Tiefgaragen dient der Möglichkeit zur Herstellung von Tiefgaragen bei gleichzeitiger Beibehaltung stringenter Regelungen zur Realisierung der geplanten Gebäude.

6. Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Änderungsbereichs sind zwei private Verkehrsflächen festgesetzt, die neben der Erschließungsfunktion für die privaten Stellplätze auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleisten.

Die private Verkehrsfläche A erschließt das Grundstück des Bürogebäudes. Die private Erschließungsstraße B dient der Erschließung der Wohngebäude. Die öffentliche Erschließung endet somit am der Straße Martinsburg.

Die Verkehrssicherungspflicht für die privaten Verkehrsflächen sowie alle damit verbundenen Aufgaben obliegen künftig den privaten Grundstückseigentümern.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um für Fußgänger eine Durchlässigkeit zum angrenzenden Siedlungsbereich am „Hellerschen Weg“ sicherzustellen, ist für die private Verkehrsfläche B, die der Erschließung des MI-2-Gebiets dient, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für beide private Verkehrsflächen sind darüber hinaus Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, damit innerhalb dieser Wegetrassen die erforderlichen Kabel und Leitungen untergebracht werden können.

8. Schallschutz

Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes wird festgesetzt, dass entlang der Nordfassaden der geplanten Wohnbebauung im MI 2-Gebiet nördlich der privaten Verkehrsfläche 2 in den Erdgeschossen keine Räume für dauerhaften Aufenthalt mit zu öffnenden Fenstern zulässig sind. Die Festsetzung resultiert aus dem geplanten unmittelbar angrenzenden Parkplatz des Bürogebäudes.

9. Dachbegrünung

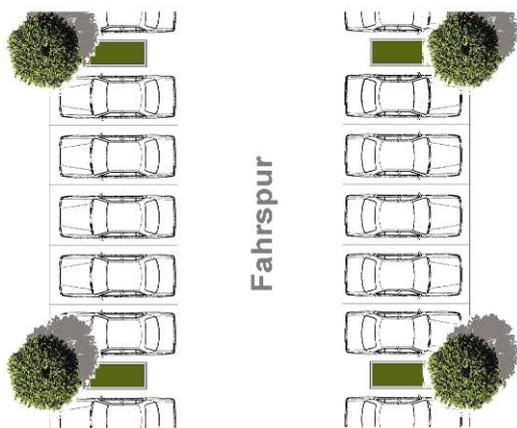
Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

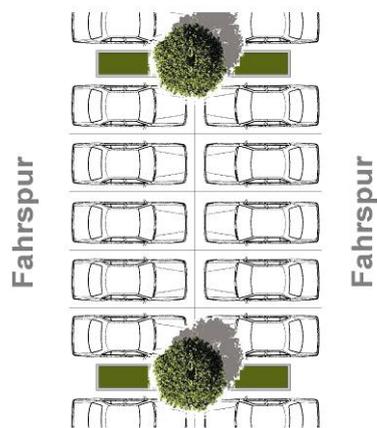
Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

10. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte Bäume (s. Anhang, Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.



Bsp.: Einzelreihe von Pkw-Einstellplätzen



Bsp.: Doppelreihe von Pkw-Einstellplätzen

11. Versickerung

Die Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sollen sicherstellen, dass keine Einleitung des Regenwassers bei normalen Regenereignissen in das Kanalnetz erfolgt. Ziel dabei ist die Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate sowie einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der Martinsquelle.

12. Dachneigung und Fassadengestaltung

Die Regelungen zu Dachneigung und Fassadengestaltung werden getroffen, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des neuen Quartiers sicherzustellen. Die Festsetzungen korrespondieren mit den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs.

Die Festsetzung flach geneigter Dächer ermöglicht zudem die Realisierung von Dachbegrünungssystemen, die einen Beitrag zur Klimaverträglichkeit leisten sollen.

13. Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen gelten nur am Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen und sollen ein Mindestmaß an Gestaltqualität sicherstellen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zu Stützmauern. Eine Pflanzliste für geeignete Pflanzen im Siedlungsbereich kann der Anlage (Pflanzliste A) entnommen werden.

14. Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Gas/Wasser/Elektrizität

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs mit herangezogen werden.

Schmutzwasserentsorgung

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

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und in Versickerungsmulden vor Ort zur Versickerung gebracht. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Martinsburg ist nur als Notüberlauf für sehr starke Regenereignisse vorgesehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft der Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des B-Planes 240 werden auf derzeitigen Brach- und Grünflächen mit – v.a. im südlichen bzw. südöstlichen Bereich – eingestreuten Gebüsch und Kleingehölzen mehrere Baufenster zur Errichtung eines Bürogebäudes sowie von sechs Wohngebäuden festgesetzt. Während die Biotopausstattung im nördlichen Teil des Plangebietes keine relevante ökologische Wertigkeit aufweist, erreichen die naturnahen bis halbnatürlichen Stauden- und Ruderalfluren sowie die o.g. eingestreuten Gebüsch und Kleingehölze im Süden und Südosten des Änderungsbereiches mit der Wertstufe III durchaus eine nennenswerte ökologische Bedeutung. Der Planentwurf führt moderat geschätzt zum Verlust von ca. 4000 m² höherwertiger Biotopstrukturen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weitere niederwertigere Biotoptypen aufgrund ihrer Bedeutung für gefährdete Fledermausarten in der ökologischen Gesamtschau u.U. eine höhere Bewertung erfahren müssten, als aus dem reinen Biotoptyp abzuleiten ist. Eine Kompensation dieses hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erheblichen Eingriffs erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht.

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

Auch wenn der Änderungsbereich auf Grund seiner Nutzungshistorie in großen Teilen als stark anthropogen überformt erscheint, werden im Rahmen der Planung auch als natürlich gewachsen anzusprechende Böden überplant bzw. neu versiegelt werden. Eine Kompensation dieses als erheblich einzustufenden Eingriffs erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht.

Die mit der Änderung einhergehenden umfangreichen Neuversiegelungen führen auch - zumindest kleinräumig - zu negativen Auswirkungen hinsichtlich des Stadtklimas. Mit Blick auf die östlich an das Plangebiet angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen des Quellbereiches werden keine Beeinträchtigungen befürchtet, da das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser über zentrale Versickerungsmulden dem Grundwasser zugeführt werden wird.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben negative Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Verlust höherwertiger Biotoptypen), Boden (Neuversiegelung) sowie Kleinklima verbunden.

E Abwägung der Umweltbelange

Den dargelegten Beeinträchtigungen der Umweltbelange stehen positive Aspekte der Planung entgegen, die die negativen Auswirkungen relativieren bzw. zu diesen ins Verhältnis zu setzen sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem relativ zentralen Bereich der Stadt im vorhandenen Siedlungszusammenhang. Insofern handelt es sich um eine innerstädtische Nachverdichtung bzw. um die Revitalisierung einer Brachfläche, so dass für die geplanten Bauvorhaben kein zusätzlicher Grund und Boden im Außenbereich in Anspruch genommen werden muss. Zudem wird die Fläche durch den gewählten Dichtegrad gut ausgenutzt und insofern mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Planung ist so konzipiert, dass mit ihr möglichst geringe Beeinträchtigungen der beachtlichen Schutzgüter verbunden sind. So wird u.a. festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist. Damit sollen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und der benachbarten Martinsquelle ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang ist das Plangebiet gut an die örtliche Versorgungs- und Infrastruktur angebunden (z.B. Bus und KITA), so dass hieraus positive Effekte auf die künftige Ausnutzung der kommunalen Infrastruktur ergeben.

Beachtlich ist weiterhin, dass es sich um die Revitalisierung einer Brachfläche handelt, die auch in der Vergangenheit baulich bzw. gärtnerisch genutzt wurde. Insofern stellen die derzeit dort vorhandenen Strukturen ein planerisch nicht angestrebtes Zwischenstadium nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung und keinen zu erhaltenden Zustand dar.

Vor dem Hintergrund der künftig angestrebten Nutzung werden die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als vertretbar angesehen und durch entsprechende Festsetzung soweit wie möglich minimiert.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit diesem Bebauungsplan sollen neben der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe auch Flächen für die Schaffung innerstädtischer Wohnformen bereitgestellt werden.

Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des vorhandenen Kinderspielplatzes am „Hellerschen Weg“. Nach dem gesamtstädtischen Spielplatzkonzept ist ein Erhalt dieses Spielplatzes vorgesehen. Über die geplante Fußwegverbindung zum „Hellerschen Weg“ ist dieser Spielplatz gut zu erreichen.

2. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese werden voraussichtlich durch den Investor durch vertragliche Lösungen umgesetzt.

3. Flächenbilanz

Bruttobauland (Fläche des Plangebiets):	100 %	ca. 12.445 m²
(private) Verkehrsflächen:	16 %	ca. 2.000 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	5 %	ca. 670 m ²
Nettobauland (Mischgebiet / MI):	79 %	ca. 9.775 m ²
davon MI-1-Gebiet:		ca. 5.230 m ²
davon MI-2-Gebiet:		ca. 4.545 m ²

Anhang:

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
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		

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken / frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
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		

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
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

Pflanzliste B :

- Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen -

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Breite</u>
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides (grünlaubige Arten und Sorten)	20-30 m	15-22 m
	Baumhasel	Corylus colurna	15-18 (23) m	8-12 (16) m
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	20-35 (40) m	20-25 (30) m
	Wildbirne	Pyrus communis 'Beech Hill'	8-12 m	5-7 m
	Wildbirne	Pyrus regelii	8-10 m	7-9 m
	Stieleiche	Quercus robur	25-35 (40) m	15-20 (25) m
	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25 m	12-18 (20) m
	Mehlbeere	Sorbus aria	6-12 (18) m	4-7 (12) m
	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-12 m	4-6 m
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15 (20) m	5-7 m
	Winterlinde	Tilia cordata	18-20 (30) m	12-15 (20) m
	Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	18-20 m	10-12 m
	Holländische Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-18 (20) m