

Begründung

Entwurf zur erneuten Offenlegung

23. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - Sandforter Straße / Heideweg -

A. Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Voxtrup und liegt zwischen der DB-Strecke Hannover-Rheine, dem Fußweg entlang des Kulturdenkmals "Teufelssteine" und der Sandforter Straße. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 13,12 ha.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet ist über mehrere Jahrzehnte hinweg eine städtebauliche Gemengelage entstanden, die einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Anlass der Planänderung ist der Wunsch verschiedener Grundstückseigentümer, bisher unbebaute Grundstücke im rückwärtigen Bereich künftig einer baulichen Nutzung zuzuführen. Um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist daher für die bisher nicht überplanten Flächen zwischen Heideweg und Sandforter Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen verbindliche planungsrechtliche Regelungen geschaffen werden, die für die betreffenden Grundstückseigentümer Planungssicherheit schaffen. Bestehende Nutzungskonflikte sollen entschärft und die städtebauliche Situation langfristig verbessert werden. Weiterhin wird die Verbesserung des Erscheinungsbildes im Änderungsbereich angestrebt.

Neben der städtebaulichen Neuordnung sollen im Änderungsbereich die Vorgaben des gesamtstädtischen Märkte- und Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich umgesetzt werden. Dies ist besonders vor dem Hintergrund konkreter Ansiedlungswünsche erforderlich. Aus diesem Grund werden die Flächen nördlich des Heideweges, für die bereits ein Bebauungsplan aus den 1960er Jahren besteht, in den Änderungsbereich einbezogen.

Aufgrund der planerischen Zielvorstellungen für eine städtebauliche Neuordnung, die auch die Bestandssituation berücksichtigt, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, da vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan von den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen. Entsprechend dem Entwicklungsgebot sollen mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 – Teufelsheide – geschaffen werden.

3. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 weist für den Änderungsbereich gewerbliche Baufläche aus. Eine kleine Teilfläche im Nordosten des Änderungsbereichs ist als Bahnfläche mit dem Symbol für einen Haltepunkt dargestellt. Dabei handelt es sich um den

ehemaligen Bahnhof der früher eigenständigen Gemeinde Lüstringen, die im Rahmen der Gebietsreform Anfang der 1970er Jahre nach Osnabrück eingemeindet wurde.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Altlastenfläche gekennzeichnet.

Eine Teilfläche im Westen ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend ist in einer Waldfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) ein Naturdenkmal (ND) dargestellt. Dabei handelt es sich um die sog. „Teufelssteine“, eine Großsteingrab aus dem Neolithikum (ca. 3.500 -2.800 v. Ch.). Entlang des Naturdenkmals ist in nord- südlicher Richtung eine Hauptwegverbindung dargestellt.

An der Südgrenze des Änderungsbereiches ist das Überschwemmungsgebiet der Hase dargestellt, daran angrenzend weist der Flächennutzungsplan einen Schwerpunkttraum für Kompensation im Bereich der Haseaue aus.

Bebauungsplan Nr. 134 - Heideweg -

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht derzeit nur für eine Teilfläche des Änderungsbereiches.

Zwischen der Bahnlinie Osnabrück-Hannover und der Straße Heideweg ist der Bebauungsplan Nr. 134 – Heideweg – aus dem Jahr 1968 rechtsverbindlich. Dieser setzt für die Bauflächen im Geltungsbereich Industriegebiet (GI) fest. Ansonsten sind die Straßenverkehrsfläche des Heideweges sowie Anlagen der Eisenbahn und des ehemaligen Bahnhofs Lüstringen planungsrechtlich gesichert bzw. dargestellt. Die nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen im Bebauungsplan geht weit über die heute tatsächlich vorhandenen Bahnanlagen hinaus, da ein Teil der Anlagen von der DB nicht mehr benötigt und bereits Mitte der 1980er Jahre privatisiert wurde. Diese Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut und werden gewerblich genutzt.

Auf Grundlage einer Planänderung im Jahr 1988 gilt für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1986. Besondere Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen sowie aus heutiger Sicht erforderliche Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels sind im Bebauungsplan seinerzeit nicht getroffen worden.

Für die südlich angrenzenden Flächen zwischen Heideweg und Sandforter Straße besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Hier erfolgt die Beurteilung konkreter Vorhaben derzeit auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

3. Rahmenbedingungen

3.1. Bestandssituation

Das Gelände ist weitgehend eben, steigt leicht nach Norden an und ist überwiegend bebaut. Im zentralen Bereich ist eine kleine Waldfläche vorhanden.

Das Plangebiet wird im Norden vom Heideweg gequert. Die Flächen nördlich des Heidewegs werden gewerblich genutzt und sind nahezu vollständig bebaut. Neben einem Baufachzentrum für den Großhandel sind weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Südlich des Heidewegs war mit den „Röscherwerken“ ehemals ein Stahl verarbeitender Betrieb ansässig. Diese Nutzung wurde jedoch bereits aufgegeben. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich durch eine Spedition genutzt. Teile der Bausubstanz stehen derzeit leer. Andere Bereiche, die zur Sandforter Straße orientiert sind, werden gewerblich genutzt. Neben den Gebäuden der ehemaligen „Röscherwerke“ wird die Südseite des Heidewegs durch ein Baufachzentrum und einen Baumarkt mit vorgelagertem Parkplatz geprägt. Beidseits des Heidewegs dominieren Nutzungen im Kontext des Baustoffhandels mit Verkauf, Beratung und zugehörigen Dienstleistungen.

Südlich der ehem. Röscherwerke schließt eine Waldfläche an, die starke Sturmschäden aufweist. Der Wald bildet den Innenbereich des Geltungsbereiches und gliedert das Gebiet. Östlich der Waldfläche sind zwei Betriebsleiterwohngebäude vorhanden.

An die Waldfläche schließt im Süden ein städtebaulich teilweise ungeordneter Bereich an, der bis zur Sandforter Straße reicht. Dieser ist derzeit unzureichend erschlossen und wird von mehreren Gewerbebetrieben sowie in Teilbereichen als Lagerfläche genutzt. Teilflächen liegen brach und werden derzeit nicht genutzt. Zudem sind dort einige Bauruinen in derzeit nicht nutzbarem Zustand vorhanden, die perspektivisch wieder instand gesetzt werden sollen.

An der Sandforter Straße hat sich eine gemischte Nutzung entwickelt. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Tankstelle befindet sich ein Betrieb für Kfz-Reparaturen mit Gebrauchtwagenverkauf. Ansonsten sind einige mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden. In einem Hinterhof befindet sich eine kleine Tischlerei, die von Bebauung umgeben ist. Ein Abschnitt entlang der Straße ist derzeit nicht bebaut und wird durch Großbäume dominiert.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Sandforter Straße befindet sich ein Gewerbeareal, auf dem früher eine Tapetenfabrik ansässig war, deren Betrieb jedoch eingestellt wurde.

Entlang der Straße befindet sich eine strauchbewachsene Grünfläche, an die sich, schräg angeordnet, ein Parkplatz mit der Grundstückszufahrt anschließt. Zurückliegend befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Nach mehreren Jahren ohne Nutzung werden die vorhandenen Gebäude derzeit anderweitig gewerblich genutzt. Eine gemeinsame Zufahrt erfolgt von der Sandforter Straße. Daneben befinden sich westlich anschließend entlang der Sandforter Straße einige Wohngebäude, die gemeinsam mit der gegenüber liegenden Bebauung den Mischgebietscharakter an der Sandforter Straße prägen.

Der ehemalige Lüstringer Bahnhof im Änderungsbereich wurde bereits Mitte der 1980er Jahre privatisiert und wird nicht mehr für Bahnzwecke genutzt. Im ehemaligen Empfangsgebäude war seinerzeit ein Betriebswohnen zu Bahnzwecken zugelassen. Die Genehmigungsgrundlage ist mit Aufgabe der Nutzung durch die DB jedoch entfallen. Nach einem erneuten Eigentümerwechsel soll das Grundstück künftig gewerblich genutzt werden.

Intensive Recherchen haben zwischenzeitlich ergeben, dass eine formale bahnrechtliche Entwidmung des ehemaligen Bahnhofes und der ehemaligen Bahnbetriebsflächen bisher nicht durchgeführt wurde. Nach Auskunft der DB finden sich auch in den seinerzeit abgeschlossenen Kaufverträgen im Rahmen der Privatisierung keine Hinweise auf eine bahnrechtliche Entwidmung. Auch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in der Vergangenheit für die betreffenden Grundstücke wurde von der DB nicht auf die bahnrechtliche Widmung der Flächen hingewiesen. Gleiches gilt für die im bisherigen Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der DB. Insofern ergaben sich für die aktuellen Eigentümer und für die Stadt keine Hinweise auf eine weiterhin gültige bahnrechtliche Widmung. Stadt und Eigentümer waren bisher davon ausgegangen, dass die Widmung im Rahmen der Privatisierung der Grundstücke aufgegeben wurde. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die DB nur Flächen verkauft, die für Bahnbetriebszwecke nicht mehr benötigt und von den Käufern uneingeschränkt genutzt werden können.

Um eine formale Aufhebung der bahnrechtlichen Widmung zu erreichen soll parallel zur Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 beim Eisenbahnbundesamt (EBA) ein entsprechendes Entwidmungsverfahren beantragt werden. In den Bebauungsplan soll bis zur endgültigen Entwidmung eine konditionale Festsetzung aufgenommen werden, die die Genehmigung von Bauvorhaben für die betreffenden Grundstücke unter den Vorbehalt der Zustimmung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) stellt.

Westlich des Plangebietes verlaufen eine 110kV- und eine 10-kV-Freileitung zum nahegelegenen Umspannwerk, die jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

3.1. Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Aufgrund der gewachsenen Strukturen sind derzeit sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen vorhanden. Zudem befindet sich am Heideweg ein Baumarkt, der in seiner Größenordnung deutlich von den umgebenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen abweicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 sollen dauerhafte nachbarschaftsverträgliche Regelungen getroffen werden, die allen relevanten Belangen angemessen Rechnung tragen und eine Nachbarschaftsverträglichkeit der Nutzungen gewährleisten.

Der Standort des Baumarktes sowie die benachbarten Nutzungen im Segment des Baustoffhandels sollen gemäß den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen für diese Nutzungen planungsrechtlich Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Weiterhin ist vorgesehen, sonstigen Einzelhandel in dieser peripheren, nicht integrierten Lage auszuschließen. Konkrete Vorgaben hierzu werden im Bebauungsplan getroffen.

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Sandforter Straße, die räumlich und funktional deutlich abgesetzt ist von dem oben beschriebenen Bereich am Heideweg, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Mischgebiet geplant. Neben der Sicherung der dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen sind auch nicht störende Gewerbenutzungen, wie etwa Dienstleistungen und Büros städtebaulich vorstellbar. Auch die bestehenden Handwerksbetriebe könnten, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Nachbarschaft erfüllt werden können, in das Mischgebiet integriert werden. Gemeinsam mit einer verträglichen Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite der Sandforter Straße, deren bauliche Kante durch ergänzende Bebauung gestärkt werden könnte, wird somit die Entwicklung zu einem Mischgebiet angestrebt, welches den Schutzansprüchen der Wohnnutzung gerecht wird und zudem die bestehenden gewerblichen Nutzungen im rückwärtigen Bereich nicht unangemessen in ihrer weiteren Entwicklung einschränkt. Ein Mischgebiet ist im Grunde durch die bestehenden Nutzungsstrukturen bereits heute dort vorhanden.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Erschließung der geplanten zusätzlichen gewerblichen Bauflächen zwischen Heideweg und Sandforter Straße sind neue Erschließungsstraßen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden hierfür eine Ringstraßenlösung und alternativ die Herstellung von zwei Sackgassen geprüft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessenlage der Eigentümer wurde entschieden, im Bebauungsplan die Sackgassenlösung weiter zu verfolgen. Dies ermöglicht eine zeitlich voneinander entkoppelte bauliche Entwicklung der betreffenden Grundstücke.

Der bisher im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich entlang der Sandforter Straße soll aus den vorgenannten Gründen künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die nördlich angrenzenden Flächen werden aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, die heute bereits auch so vorhanden ist, weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der im rechtswirksamen FNP bereits als Wald dargestellte Bereich im Kern des Änderungsbereiches soll auch weiterhin als Waldfläche erhalten und im Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Damit soll eine Gliederung des Areals erreicht werden. Gleichzeitig dient der Erhalt des kleinräumlichen Naturraumes zur Abschirmung des Kulturdenkmals Teufelssteine gegenüber der zusätzlichen gewerblichen Nutzung und ermöglicht gleichzeitig den Erhalt der ökologischen Wertigkeit und Funktion der Waldfläche.

3.2. Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück

Als gesamtstädtisches Konzept mit Zielaussagen und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung und Sicherung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur hat die Stadt Osnabrück 2001 ein Märkte- und Zentrenkonzept erarbeitet und in 2009/2010 fortgeschrieben. In seiner Fortschreibung, die vom Rat der Stadt Osnabrück am 31.08.2010 beschlossen

wurde, werden für die Innenstadt sowie für alle Osnabrücker Stadtteile Vorgaben für die zukünftige Entwicklung der Versorgungsbereiche und des Einzelhandels unter der Prämisse einer gesamtstädtischen Zielsetzung formuliert.

Der Planbereich ist laut Märkte- und Zentrenkonzept als nicht integrierter Standort definiert. Der dort ansässige Baumarkt stellt einen solitären Fachmarktstandort dar, der außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb einer Fachmarkttagglomeration liegt. Wegen der peripheren Lage im Stadtgebiet ohne umgebenden Bevölkerungsmantel (keine größeren und einwohnerstarken Wohngebiete in fußläufiger Nachbarschaft) definiert das Konzept den Bereich als Standort, an dem (bis auf den vorh. Baumarkt) kein weiterer Einzelhandel anzusiedeln ist. Bei der weiteren Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in direkter Nachbarschaft des Baumarktes noch mehrere Firmen befinden, die ebenfalls im Baustoff- und Baufachhandel aktiv und damit im gleichen Handelssegment tätig sind. Planungsziel ist es daher, den Fachmarktstandort für den Baustoffhandel und den Baumarkt planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus Perspektiven zur weiteren Entwicklung zu bieten. Dem soll die Darstellung einer Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

3.3. Verkehrsplanung

Die verkehrliche Erschließung orientiert sich an den bestehenden Verkehrswegen. Die Erschließung wird auch weiterhin über den Heideweg und die Sandforter Straße erfolgen.

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nur untergeordnet für einen Teil des rückwärtigen Bereiches der Sandforter Straße vorgesehen. Diese sind, basierend auf der erwarteten Verkehrsbelastung durch die zusätzlich zu erschließenden Gewerbegrundstücke, dimensioniert und sollen möglichst zurückhaltend ausgebaut werden. Vorgesehen sind Straßenbreiten, die Lkw-Begegnungsverkehr ermöglichen und ein einseitiger Gehweg. Die Stichstraßen enden in Wendeplätzen, die für das Wenden von Lkw ausreichend dimensioniert sind. Bestandteil der festzusetzenden Verkehrsflächen sind zudem seitliche Versickerungsmulden, über die das auf der Straßenfläche anfallende Regenwasser versickert werden soll.

Konkrete Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan getroffen.

3.4. Lärmimmissionen und Schallschutz

Das Plangebiet wird durch den Lärm der benachbarten Bahnlinie Osnabrück – Hannover beeinträchtigt. Auch von der Sandforter Straße gehen Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm aus. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet aufgrund der historischen Entwicklung gewerbliche Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung. Wohnnutzung befindet sich im Wesentlichen entlang der Sandforter Straße.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich entlang der Sandforter Straße von gewerblicher Baufläche in Mischgebiet soll einerseits den dort vorhandenen Nutzungen stärker Rechnung getragen werden und andererseits den dort vorhandenen Wohnnutzungen ein höheres Maß an Schutz gewährt werden, um dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können. Eine planungsrechtliche Sicherung soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation, zur Ermittlung von Schallkontingenten für die Gewerbeflächen sowie zur Erarbeitung von Regelungen zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung vor Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Büro RP Schallschutz eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Grundlagen für die schalltechnische Beurteilung sind die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, die TA Lärm sowie die DIN 45691 für die Geräuschkontingentierung.

Verkehrslärm

Die Ermittlungen zum Verkehrslärm beziehen sich einerseits auf die benachbarte Bahntrasse und andererseits auf den Straßenverkehrslärm.

Die Berechnungen haben ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Zum Schutz der Gebäude werden im Bebauungsplan Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 (Lärmpegelbereiche IV und V) getroffen. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Gesonderte Regelungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis zur Einhaltung des Schallschutzes ist einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbelärm

Für die Kontingentierung des Gewerbelärms sind die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen maßgebend. Diese wurden ermittelt und bei den Berechnungen als Immissionspunkte berücksichtigt. Um die Schutzansprüche zu berücksichtigen und gleichzeitig eine angemessene Nutzung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen wurde das Plangebiet für die Geräuschkontingentierung in verschiedene Teilflächen unterteilt. Die Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen wurden so festgelegt, dass an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte entstehen. Die umliegenden Gewerbeflächen wurden in die Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung einbezogen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen können gegenüber sonstigen uneingeschränkten Gewerbegebieten nur reduzierte Lärmkontingente eingeräumt werden, um in der Nachbarschaft gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können. Die genauen Werte werden für die einzelnen Teilflächen im Bebauungsplan festgesetzt und variieren aufgrund der unterschiedlichen Abstände zu schützenswerten Nutzungen. Regelungen im Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

Insgesamt hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass sich die schalltechnischen Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung bewältigen lassen.

Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 wird Planungsrecht für bisher nicht baulich genutzte Flächen geschaffen. Insofern werden durch Bebauung und Versiegelung Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Um diese bewerten und bilanzieren zu können, wurde für den Bebauungsplan Nr. 551 vom Büro BioConsult ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet (2012), in dem u.a. die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt wurde.

Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses bildet das bisherige Planungsrecht. Für die Bereiche ohne rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Beurteilung auf Grundlage der bereits heute gegebenen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Diese wird zu den künftig geplanten Festsetzungen ins Verhältnis gesetzt. Die Differenz bildet die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung erfolgte im September 2011 eine Biotoptypenkartierung (nach Drachenfels).

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgte differenziert nach den einzelnen Eingriffen, so dass die ermittelte Kompensation durch entsprechende Festsetzungen konkreten Grundstücken bzw. Bauflächen zugeordnet werden können. Die erforderliche Kompensation aufgrund fehlender Kompensationsmöglichkeiten im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung soll aus dem Flächenpool der Stadt Osnabrück erfolgen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Eine Zuordnungsfestsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach Naturschutzrecht durchgeführt. Diese dient dazu, das Vorhandensein besonders geschützter Arten zu prüfen und ggf. Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten, damit die jeweiligen lokalen Populationen der einzelnen Arten nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

In diesen Zusammenhang erfolgte eine Erfassung der Avifauna (Vögel). Untersucht wurde zudem das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der örtlichen Populationen der betreffenden Arten zu erwarten ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Bodenordnung

In weiten Teilen des Geltungsbereichs sind die Grundstücke klar definiert und weitgehend bebaut sowie auch sinnvoll nutzbar. Hier sind keine Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken erforderlich.

Für den überplanten Blockinnenbereich zwischen Heideweg und Sandforter Straße ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Das Ordnungserfordernis beschränkt sich dabei auf den westlichen Teil des Änderungsbereiches, da hier verschiedene Grundstückseigentümer von der Planaufstellung betroffen sind und zur Umsetzung der Planung und Sicherstellung der öffentlichen Erschließung eine Neuordnung der Grundstücke zwingend notwendig ist.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein formales Umlegungsverfahren zur Grundstücksneuordnung durchgeführt. Damit kann vermieden werden, dass Grundstücke durch die notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen zerteilt und verbleibende Flächen nicht mehr sinnvoll genutzt werden können. Im Rahmen der Bodenordnung werden die Grundstücke auf Grundlage der Planung neu aufgeteilt und anschließend den einzelnen Eigentümern zugewiesen. Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen werden in diesem Zusammenhang an die Stadt übertragen.

3.5. Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere festgestellte Altlasten. Diese wurden ausgewertet und hinsichtlich möglicher Restriktionen für die künftig vorgesehenen Nutzungen bewertet. Für Teilbereiche erfolgt derzeit die Sanierung der betroffenen Bereiche. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als festgestellte Altlast gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird übernommen. Festsetzungen zu kleineren Altlastenverdachtsflächen sowie Vorgaben für ggf. erforderliche weitere Untersuchungen oder baubegleitende Maßnahmen werden für die betreffenden Flächen im Bebauungsplan getroffen.

3.6. Überschwemmungsgebiet der Hase

Das Überschwemmungsgebiet der Hase wurde nach Wirksamwerden des aktuellen Flächennutzungsplanes im Jahr 2001 neu ausgewiesen. Dieses wurde nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen.

Derzeit erfolgt die Vorbereitung zu einer Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes der Hase. Eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes auf Grundlage aktueller und genauerer Topografiedaten hat ergeben, dass die Flächen im Änderungsbereich künftig nicht mehr vom 100jährigen Hochwasser betroffen sein würden. Auf Grundlage der bisherigen Berechnungen erfolgte die vorläufige Sicherung durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Niedersachsen. Das formale Verfahren zur Neuausweisung muss durch die Stadt Osnabrück erfolgen und wird derzeit vorbereitet.

Nach geltendem Recht besteht in Überschwemmungsgebieten ein generelles Bauverbot, sofern durch Baumaßnahmen der Retentionsraum reduziert wird. Die Grenze des derzeit formal festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird zunächst im Änderungsbereich dargestellt.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes deckt sich im Plangebiet weitgehend mit dem nordwestlichen Grenzbereich der Zone III des Wasserschutzgebietes Düstrup-Hettlich. Die Grenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.7. Entwässerungsvorplanung

Im Rahmen der Entwässerungsvorplanung zum Bebauungsplan wurden Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit sowie zur Ermittlung des Grundwasserflurabstandes durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die anstehenden Böden gut für eine Regenwasserversickerung geeignet sind. Aufgrund der Topographie liegen jedoch zwei bereits baulich genutzte Grundstücke zu tief und damit zu nahe am Grundwasserspiegel, als dass dort eine Versickerung zulässig ist. Für diese Grundstücke wird im Bebauungsplan die Notwendigkeit der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken festgesetzt. Das zurückgehaltene Regenwasser darf nur gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgegeben werden, um kurzfristig zu hohe Wassermengen, wie sie z.B. bei Starkregenereignissen auftreten können, zu vermeiden.

Die geplanten Straßen werden in Mulden im Randbereich entwässert. Aufgrund der Höhenlage der westlichen Planstraße muss das dort anfallende Regenwasser in einen vorhandenen Graben, welcher direkt westlich an das Plangebiet angrenzt, entwässert werden. Im Bebauungsplan wird ein hierfür erforderliches Leitungsrecht festgesetzt.

Auf den anderen bisher unbebauten Grundstücken ist das anfallende Regenwasser zur Versickerung zu bringen. Für die bereits bebauten Grundstücke am Heideweg sowie an der Sandforter Straße bleibt die Entwässerung gegenüber heute unverändert.

3.8. Bau- und Bodendenkmale, Archäologie

In direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal „Teufelssteine“. Das Großsteingrab ist von der Planänderung indirekt betroffen, da angrenzende Flächen überplant werden. Im Flächennutzungsplan werden die im Änderungsbereich angrenzenden Flächen weiterhin als Wald dargestellt. Die vorhandene Fußwegeverbindung bleibt erhalten.

3. Künftige Darstellung im FNP

Im Flächennutzungsplan werden künftig für die einzelnen Teilflächen differenzierte Darstellungen getroffen.

Der Standort des Baumarktes sowie die benachbarten Flächen, auf denen mit Baustoffen und –materialien gehandelt wird bzw. diese gelagert werden, wird künftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die anderen Flächen im Änderungsbereich entlang des Heideweges werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen entlang der Sandforter Straße werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Für die verbleibenden Flächen im Blockinnenbereich wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung der Waldfläche bleibt bestehen.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Voxtrup und liegt zwischen DB-Strecke, Fußweg entlang des Kulturdenkmals "Teufelssteine" und Sandforter Straße. Ziel der Planung ist die städtebauliche Neustrukturierung einer von gewerblicher Nutzung geprägten Gemengelage mit der zugehörigen Erschließung.

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

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 13,12 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHPLANUNGEN

Hinsichtlich der Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird auf das Kapitel A.3. verwiesen.

Der im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2001 erstellte landschaftsplanerische Fachbeitrag weist die Waldflächen im Geltungsbereich als bedeutende Begleitfläche einer Grünverbindung - der südlich angrenzenden Haseaue als einem der stadtgliedernden "Grünen Finger" – aus.

Die von der Aufstellung betroffene Fläche ist schon im Landschaftsrahmenplan (LRP), also dem Fachplan NATURSCHUTZ der Stadt erfasst worden. Der Waldbereich östlich der Straße "Teufelsheide" wird als *wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften* dargestellt. Es handelt sich um "Restbestände" innerhalb gewerblicher Bebauung, bestehend aus feuchtem Stieleichen-Birkenwald sowie teilweise Kiefernwald auf dünenähnlichen Standorten. Bezogen auf das Landschaftsbild wird dieser Bereich als wertvoll (Wertstufe 2 für den Siedlungsbereich) mit prägenden naturnahen Elementen, jedoch geringer eigenständiger Größe (> 10 ha) eingestuft.

Die südlich angrenzende Haseaue - als Teil von Natur und Landschaft, der die Voraussetzung als Naturschutzgebiet erfüllt - wird im LRP als wertvoller Bereich mit naturraumtypischen Landschaftsformen und Nutzungsmustern und hohem Anteil an naturnahen Nutzungen (Wertstufe1) abgebildet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Status ist auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen darzustellen, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Dies geschieht zweckmäßigerweise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der im Rahmen des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 551 "Teufelsheide" erstellten Fachgutachten, insbesondere des landschaftsplanerischen Fachbeitrags. Im Rahmen dieses Fachbeitrages sind die im Folgenden angeführten erheblichen Beeinträchtigungen konstatiert worden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Dem Aufstellungsbereich ist in Teilen eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes zuzuweisen. Entsprechend der festgesetzten Flächenaufteilungen, die der im parallelen Verfahren entwickelte Bebauungsplanentwurf darstellt, kommt es zum einem Verlust von 0,95 ha ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Biotopstrukturen der Wertstufe IV¹ (Eichenmischwald, sonstiges mesophiles Grünland, halbruderale Gras- und Staudenfluren) sowie um Birken- und Zitterpappel-Pionierwald und Brombeergebüsche der Wertstufe III. Das nachweisliche Vorkommen gefährdeter Tierarten – hier Fledermäuse – führt vor dem Hintergrund des anzuwendenden Bilanzierungsmodells für die Eingriffsregelung zu einer teilweise deutlich höheren Gesamtbewertung als sie sich aus der Naturnähe des Biotoptyps allein ableiten ließe. Aufgrund der dauerhaften Überbauung und Versiegelung werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als erheblich eingestuft. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Naturdenkmale sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

Boden

Die auf Grund der aktuellen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der anstehenden Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Böden einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit in einer Größenordnung von ca. 1,22 ha. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Vor diesem Hintergrund müssen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als erheblich eingestuft werden.

Im Änderungsbereich befinden sich eine Altablagerung, mehrere festgestellte Altlasten auf gewerblich genutzten Flächen, sowie eine Reihe von Verdachtsflächen, hinsichtlich derer bereits Untersuchungen vorliegen.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Inwieweit mit der Planung Auswirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter einhergehen, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt worden. Es zeigt sich, dass Umweltauswirkungen vor allem aus dem Verlust von Böden und ihrer ökologischen Funktionsvielfalt resultieren. Durch die geplanten Versiegelungen wird es zu negativen Veränderungen des Wasserregimes und mittel- bzw. unmittelbar zum Verlust von Lebensraum für betroffene Tier- und Pflanzenarten im Betrachtungsraum kommen; diesbezüglich ist v.a. der Verlust von Waldbestand zu nennen. Die durch die Bebauung verbliebener Freiflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Kleinklimas und des wohnungsnahen Erholungspotenzials in der Landschaft werden als vernachlässigbar eingestuft.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Änderung würde der betroffene Landschaftsraum seine bisherige Charakteristik beibehalten. Landschaftsbild und Erholungspotenzial der siedlungsnahen Freiflächen blieben unverändert. Die betroffenen Böden könnten weiterhin ihrer ökologischen Funktionsvielfalt (v.a. Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion) gerecht werden; das Wasserregime bliebe unverändert; negative Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen- und Tierarten wären nicht zu konstatieren.

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

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des FNP zum einen allgemein auf die Standortwahl und zum anderen auf die ggf. bereits mögliche Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abzustellen. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1 Darstellungen im Änderungsbereich

Konkrete Kompensationsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht benannt bzw. dargestellt worden.

Im Rahmen des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages bzw. der hier abgearbeiteten Eingriffsregelung ist dargelegt, dass die Ausweisung der neuen Baufenster zu einer möglichen Neuversiegelung von Böden mittlerer Wertigkeit in einer Größenordnung von ca. 1,22 ha führt. Die als Ausgleichsmaßnahme aus fachlicher Sicht gemäß Bilanzierungsmodell vorrangig ins Auge zu fassende Entsiegelung einer Fläche von 0,61 ha ist nicht realisierbar. Von daher ist als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung naturnaher Biotoptypen auf entsprechend großen Flächen nachzuweisen. Aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich ein weiteres Kompensationserfordernis von ca. 1,78 ha. Insgesamt ist demnach extern der Nachweis von Flächen in einer Größenordnung von 2,39 ha zu erbringen, auf denen durch geeignete Maßnahmen eine Aufwertung um eine Wertstufe erreicht werden kann. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende Ablösung aus dem städtischen "Flächenpool Pye" erbracht.

3.2 In Betracht kommende Planungsvarianten

Auf der Flächennutzungsplanebene sind im Rahmen des Änderungsverfahrens keine maßgeblichen Planungsvarianten diskutiert worden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages (Büro BIOCONSULT 2012) durchgeführte Biotoptypenkartierung erfolgte nach dem *Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen* (DRACHENFELS 2004). Hinsichtlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist auf die *Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der NLÖ (NIEDERSÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE 1994) jetzt NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) – mit den aktualisierten Rahmenbedingungen (NLWKN 2006) -zurückgegriffen worden.

Im Hinblick auf die Bewertung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu Grunde gelegt.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Osnabrück bzw. der Betreuung des "Flächenpools Pye" durch die Untere Naturschutzbehörde werden die zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen überwacht. So wird gewährleistet, dass Entwicklungen, die den vorgesehenen Zielbiotopen auf diesen Flächen nicht entsprechen, frühzeitig durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorgesehene Änderung wird bezogen auf zumindest einige der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter unmittelbare Auswirkungen haben. Insbesondere mit der Überplanung gewachsener Bodengesellschaften und dem damit einhergehenden Verlust ihrer ökologischen Funktionsvielfalt sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die mittel- und unmittelbar auch den Verlust von Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt mit sich bringen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter im Rahmen der im parallelen B-Planaufstellungsverfahren durchgeführten Umweltprüfung vor dem Hintergrund der hier erstellen Fachgutachten mit folgendem Ergebnis konkret dargelegt.

Die Beeinträchtigungen, die mit der auf der FNP-Änderung fußenden B-Planaufstellung einhergehen, werden mit Blick auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden als erheblich eingeschätzt. Hinsichtlich der sonstigen Schutzgüter ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Mit der FNP-Änderung bzw. der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 551 "Teufelsheide" ergibt sich auf Grund des Eingriffstatbestandes die Notwendigkeit, hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden geeignete Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 2,39 ha nachzuweisen. Dieser Flächen- und Maßnahmenbedarf wird durch eine entsprechende Ablösung aus dem städtischen "Flächenpool Pye" erbracht. Die Abgeltung des ausstehenden Ausgleichsfordernisses aus dem Waldrecht in einer Größenordnung von ca. 2.170 m² kann durch die Neubegründung von Wald (Verhältnis 1:1) oder aber durch die Einstellung jeglicher Nutzung innerhalb des verbliebenen Waldbestandes erreicht werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Änderung des FNP bzw. der Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes und den damit verbundenen zusätzlichen Baurechten auf den gegenwärtigen Freiflächen keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im betroffenen "Landschaftsraum" zu erwarten sind.

C. Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 – Teufelsheide – geschaffen.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung einer historisch gewachsenen Gemengelage unter Berücksichtigung der heute an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellenden Anforderungen sowie der Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.