

## **Bebauungsplan Nr. 551 - Teufelsheide -**

### **Begründung zum Entwurf (erneute Offenlegung)**

Stand: 09.11.2015

#### **A. Plangebiet**

##### 1.1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtteil Voxtrup wird im Norden von der Bahnstrecke Osnabrück-Hannover, im Südosten von der Sandforter Straße und im Westen von der Waldfläche um das Kulturdenkmal „Teufelssteine“ begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,5 ha.

##### 1.2. Zustand, bisherige Nutzung

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 Heideweges durch ein Baufachzentrum und einen Baumarkt mit vorgelagertem Parkplatz geprägt. Beidseits des Heideweges dominieren Nutzungen im Kontext des Baustoffhandels mit Verkauf, Beratung und zugehörigen Dienstleistungen.

Südlich der ehem. Röscherwerke schließt eine Waldfläche an, die derzeit 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. In diesem Bereich sind zudem einige Bauruinen in derzeit nicht nutzbarem Zustand vorhanden.

An der Sandforter Straße hat sich eine gemischte Nutzung entwickelt. Auf dem Grundstück einer ehemaligen Tankstelle befindet sich ein Betrieb für Kfz-Reparaturen. In der Nachbarschaft ist eine Tischlerei ansässig. Ansonsten sind einige mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden.

In Gebäude des ehemaligen Lüstringer Bahnhofs war seinerzeit ein Betriebswohnen zu Bahnzwecken zugelassen. Die Genehmigungsgrundlage ist mit Aufgabe der Nutzung durch die DB jedoch entfallen.

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

### 1.3. Geltendes Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 2001) stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche und im Westen eine Waldfläche dar. Im Nordwesten ist eine Fläche umgrenzt, die teilweise oder ganz erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Im Norden ist der ehemalige Bahnhof Lüstringen als Bahnanlage und Haltepunkt dargestellt.

Westlich des Plangebietes ist das Kulturdenkmal „Teufelssteine“ dargestellt sowie von Nord nach Süd verlaufend eine Grünverbindung, die das Kulturdenkmal u. a. mit der Haseniederung verknüpft.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 23. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Künftig soll die Darstellung nach Mischgebiet, gewerblichen Bauflächen sowie Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Baustoffhandel/Baumarkt) differenziert entsprechend der heutigen Situation erfolgen.

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen Heideweg und Bahnanlage ist der Bebauungsplan Nr. 134 „Heideweg“ aus dem Jahr 1968 rechtsverbindlich. Für die Bauflächen im Geltungsbereich ist Industriegebiet (GI) festgesetzt, die Bereiche des ehemaligen Lüstringer Bahnhofs sind als Bahnflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird in das Plangebiet der Neuaufstellung mit einbezogen, da die Gebietsausweisung entsprechend den heutigen Anforderungen geändert werden soll. Für die Flächen südlich des Heideweges besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### Bestehende Widmung ehemaliger Bahnflächen

Der ehemalige Lüstringer Bahnhof und westlich angrenzende Flächen, die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 134 als Bahnflächen festgesetzt wurden, sind bereits Mitte der 1980er Jahre privatisiert worden und werden seitdem nicht mehr für Bahnzwecke genutzt. Die betreffenden Grundstücke werden weitgehend gewerblich genutzt und sind nahezu vollständig bebaut. Auch für das Grundstück des Lüstringer Bahnhofs wird perspektivisch eine höhere Ausnutzung angestrebt.

Intensive Recherchen haben zwischenzeitlich ergeben, dass eine formale bahnrechtliche Entwidmung des ehemaligen Bahnhofs 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.

#### 1.4. Voruntersuchungen

##### Raumordnerische Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt an einer Trasse, die für den Ausbau des Hochspannungsnetzes zur Energieversorgung vorgesehen ist. Gemäß LROP sind entlang dieser Trassen Flächen von 400 m Breite von zusätzlicher baulicher Entwicklung freizuhalten, um die Realisierung der Freileitungen nicht zu gefährden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine bestandssichernde Planung, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist. Vorgesehen sind im Rahmen der Bauleitplanung lediglich eine städtebauliche Neuordnung, die Einzelhandelssteuerung sowie die Verfügbarmachung von Bauflächenreserven im Innenbereich im Sinne der Innenentwicklung. Gegenüber der Ausdehnung bereits vorhandener baulicher Nutzungen rückt die Bebauung nicht weiter an die Leitungstrassen heran. Die erforderlichen Schutzabstände zu den Leitungen gem. Anforderungen der Leitungsträger werden eingehalten.

Da es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Netzausbau kommt und die Vorgaben des LROP für die Ausweisung neuer Baugebiete gelten ist davon auszugehen, dass eine raumordnerische Verträglichkeit gegeben ist.

##### Städtebauliches Konzept

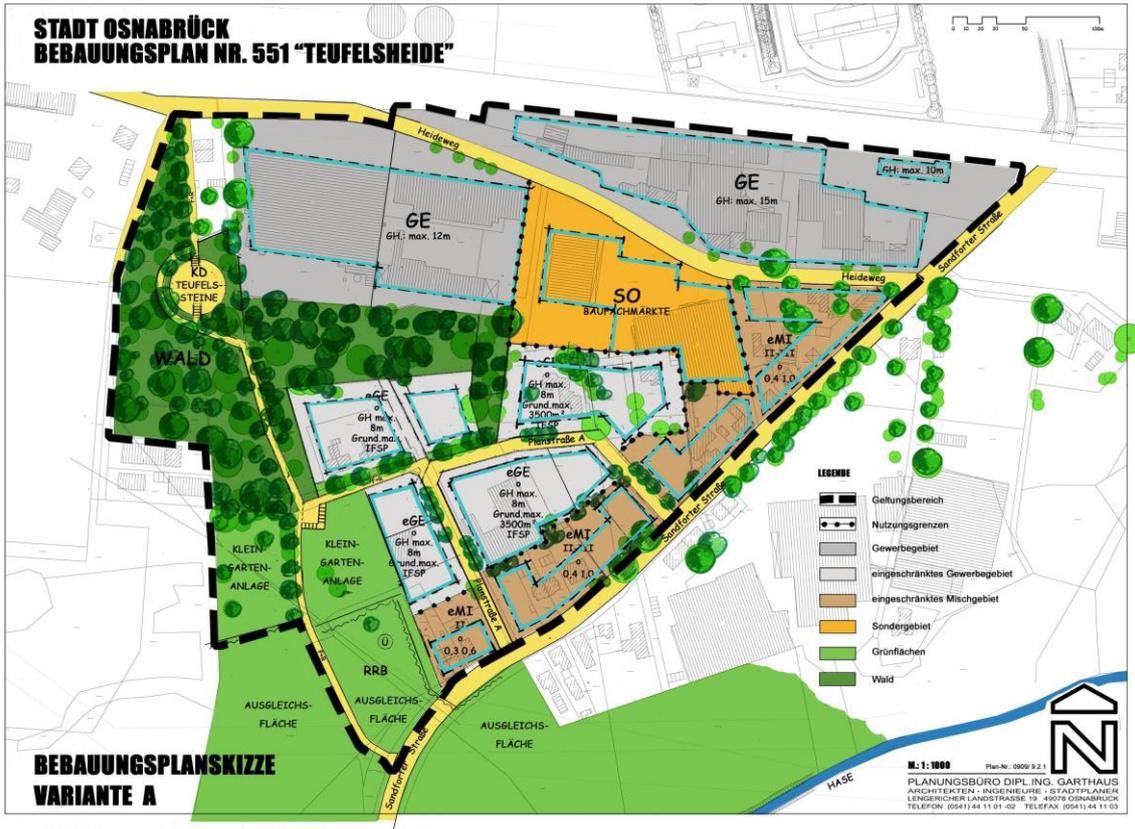
Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei Planalternativen zur Neuordnung des Blockinnenbereichs zwischen Heideweg und Sandforter Straße entwickelt. Ziel war die Realisierbarkeit sinnvoll zu bebauender Grundstücke sowie eine funktionsfähige, aber möglichst reduzierte Erschließung. Den wesentlichen Unterschied zwischen den Varianten stellt die innere Erschließung dar.

Die Bereiche beidseits des Heideweges sind bei beiden Planvarianten identisch. Vorgesehen ist die Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“. Neben der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung der Waldfläche als gliederndes Element im Geltungsbereich sehen beide Varianten eine Verbesserung der Erschließung und des Erscheinungsbildes des im Westen des Plangebietes gelegenen Kulturdenkmals „Teufelssteine“ vor.

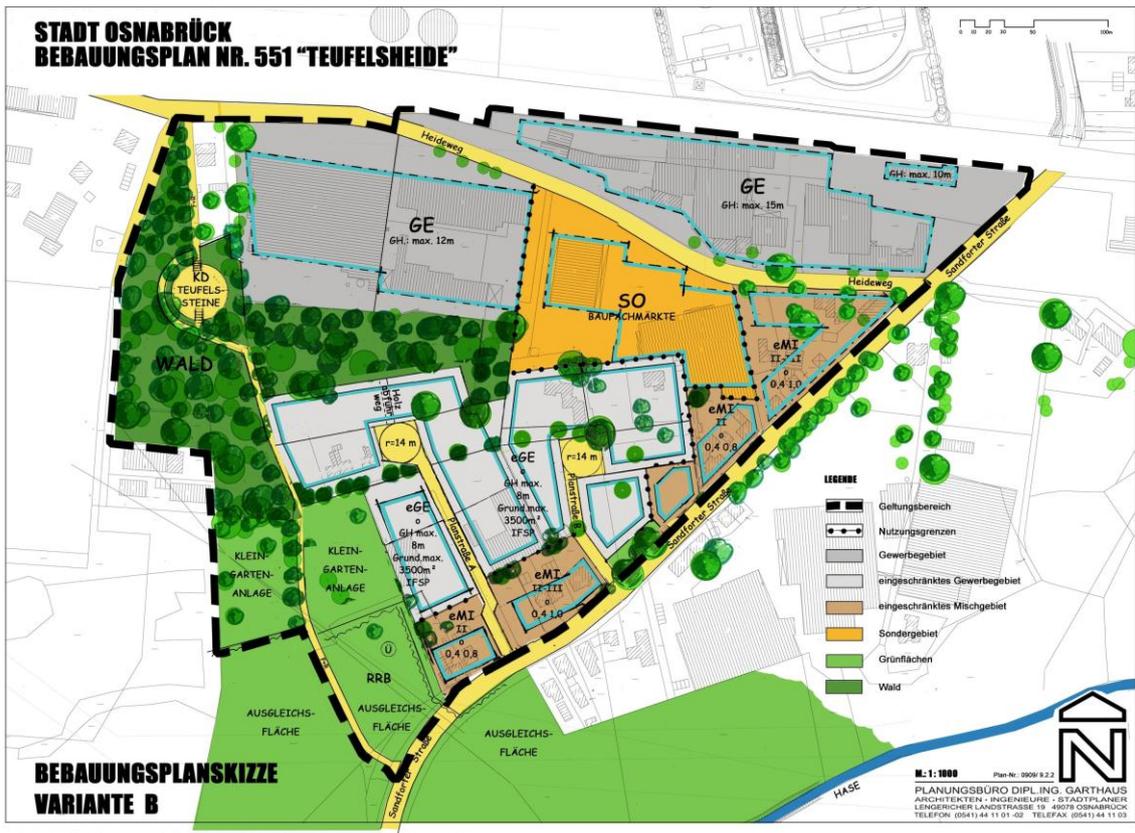
Variante A sieht für die zusätzlich geplanten Bauflächen im Blockinnenbereich eine ringförmige verkehrliche Erschließung vor, deren beiden Einmündungen auf die Sandforter Straße führen. Dies ermöglicht einen in Relation zu den zusätzlich möglichen Bauflächen verhältnismäßig geringen Flächenanteil für die Erschließung. Dieser kann bei einer Einbahnstraßenregelung ggf. noch zusätzlich reduziert werden.

Variante B sieht eine Erschließung des Blockinnenbereichs durch zwei in Wendepunkten endende Stichstraßen vor. Die sich dabei ergebenden Bauflächen sind im Wesentlichen gleich groß, jedoch anders zugeschnitten als in Variante A.

Nach vertiefter Prüfung und intensiver Abstimmung der beiden Planvarianten mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde entschieden, die Planvariante B zur Grundlage der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes zu machen. Damit können die unterschiedlichen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer hinsichtlich der zeitlichen Vorstellungen für die Realisierung berücksichtigt werden, ohne dass zusätzliche Abhängigkeiten entstehen. Auf Basis der Variante B erfolgen daher die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie die erforderlichen Untersuchungen.



Variante A



Variante B

Auf Grundlage abgegebener Stellungnahmen im Rahmen der Entwurfsoffenlegung zur 23. Änderung des FNP wurde das Plankonzept dahingehend modifiziert, dass die Sondergebietsflächen am Heideweg auf die Bereiche ausgedehnt werden, auf denen (über den bestehenden Baumarkt hinaus) bereits heute Baustoffhandel oder –lagerung betrieben wird.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung über Sandforter Straße und Heideweg bleibt unverändert.

Die innere Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke im Blockinnenbereich soll künftig über zwei neu zu bauende Stichstraßen erfolgen. Die geplante Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt neben den Fahrspuren für LKW- Begegnungsverkehr auch einen einseitigen Fußweg sowie die Flächen für die erforderliche Straßenentwässerung in offenen Mulden. Vorgesehen ist ein Querschnitt von 9,50 m. Dieser setzt sich aus 6,50 m Fahrbahn (ausreichend für LKW-Begegnungsverkehr), 2,00 m Fußweg (einseitig) sowie 1,00 m Schrammbord zusammen. Zusätzlich sind die offenen Mulden für die Straßenentwässerung Bestandteil der Verkehrsfläche. Somit ergibt sich für die Planstraße A und B eine Gesamtbreite von 12,00 m.

Während die Planstraße A mit mehreren Anliegern als öffentliche Straße hergestellt werden soll ist für die Planstraße B die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche geplant, da diese Straße ausschließlich die Flächen eines Eigentümers erschließt.

### Boden/Altlasten

Im Plangebiet befinden sich eine Altablagerung, mehrere festgestellte Altlasten auf gewerblich genutzten Flächen sowie eine Reihe von Verdachtsflächen. Für diese Flächen liegen bereits Untersuchungen vor.

#### Altablagerung 68 / Heideweg:

Erste Bodenuntersuchungen sind bereits 1998 vorgenommen worden. Dabei wurden nahezu flächendeckend Auffüllungsmaterialien mit einem erhöhten Schadstoffpotenzial an Schwermetallen und PAK nachgewiesen.

In den Folgejahren wurden weitere Untersuchungen im Hinblick auf die Überprüfung des Schutzgutes Grundwasser und des Schadstoffpotenzials im Oberboden durchgeführt. Hierbei wurden im Oberboden keine Belastungen festgestellt, die die jetzige Nutzung „Wald“ oder die geplanten Nutzung „Gewerbe“ beeinträchtigen. Auch mehrere durchgeführte Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Ergebnisse, die weiteren Handlungsbedarf anzeigen. Abfallrechtlich bedingt können Mehrkosten bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Altablagerung entstehen.

Im nördlichen Randbereich der Altablagerung an der Grenze zu den ehemaligen Röscherwerken wurden auch Abfälle der ehemaligen Röscherwerke abgelagert, die das Grundwasser verunreinigt haben. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der Grundwassersanierung des Altstandortes Heideweg 33-35 durchgeführt (siehe unten).

#### Altlast Heideweg 33-35

Die ehemalige Röscher GmbH betrieb in der Zeit von etwa 1920 bis Anfang der 1990er Jahre auf dem Grundstück Heideweg 33-35 einen metallverarbeitenden Betrieb. Hier waren u.a. Verzinnerei, Schleiferei, Polierbäder, Spritz- und Beizräume sowie insgesamt drei Entfettungsanlagen untergebracht. Die seit Anfang/Mitte der 1990er Jahre durchgeführten Untersuchungen haben Kontaminationen in Boden und Grundwasser mit CKW, FCKW, PAK, alkylierte Benzole und MKW nachgewiesen. Die Belastungen gehen im Wesentlichen von zwei Hauptschadensbereichen aus. Einer befindet sich im westlichen Hallenbereich und der westlich angrenzenden Fläche, ein weiterer liegt im südlichen Bereich des Grundstücks.

Derzeit erfolgt die Sanierung der Altlast. Das Verfahren hierfür ist langwierig und noch nicht abgeschlossen. Eine Kennzeichnung der Fläche als Altlast im Bebauungsplan ist erforderlich.

Auch in diesen Bereichen können abfallrechtlich bedingte Mehrkosten bei Baumaßnahmen im Bereich der Kontaminationsfläche sowie bei Wasserhaltungsmaßnahmen entstehen.

#### weitere Verdachtsflächen

Aufgrund einer historischen Recherche des Ingenieurbüros ZPL im Jahr 2005 sind die folgenden Grundstücke als Altlastenverdachtsflächen zu benennen, da auf ihnen aufgrund der Nutzung (bzw. ehemaliger Nutzungen) eine Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann: Sandforter Straße 46, 54, 62, 106-114 (Bauruinen), Heideweg 6, 7 und 8.

Für diese Altlastenverdachtsflächen wären generell umweltspezifische Untersuchungen notwendig. Diese Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Weiterhin wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechende Untersuchungen zu erbringen sind.

Für die Grundstücke Sandforter Straße 84 – 86 erfolgte bereits eine orientierende Altlastenuntersuchung. Die hier aufgefundenen Auffüllungen bis zu 2,60m Mächtigkeit enthalten u.a. Schlacken und Asphaltbruch, so dass bei Beibehaltung der derzeitigen Wohnnutzung eine Oberbodenuntersuchung gemäß Bundesbodenschutzverordnung notwendig ist.

Die Verdachtsfläche im Bereich der Bauruinen wurde zwischenzeitlich untersucht und saniert, so dass für diese Fläche eine Kennzeichnung im Bebauungsplan entfallen kann.

#### Schalltechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro RP Schallschutz eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei wurden sowohl der Verkehrs- als auch der Gewerbelärm untersucht. Von besonderer Bedeutung war vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsstruktur die Berücksichtigung der bereits im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass es hinsichtlich des zulässigen Gewerbelärms auf Teilflächen Einschränkungen gibt, um den Schutzanspruch der Wohnnutzung im Mischgebiet zu gewährleisten. Im Bebauungsplan werden den einzelnen Teilflächen (Gewerbeflächen) Lärmkontingente zugeteilt, die im Zusammenhang betrachtet den erforderlichen Schallschutz gewährleisten. Aufgrund des unterschiedlichen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen sind die Kontingente unterschiedlich hoch. Um eine möglichst optimale Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen werden sog. Zusatzkontingente festgesetzt. Diese können gewährt werden, wenn der Lärm in bestimmte Richtungen abgestrahlt wird, die der Wohnnutzung entgegengesetzt sind. Hierfür werden verschiedene Richtungssektoren festgesetzt, die unterschiedliche Zusatzkontingente ermöglichen.

#### Einzelhandelssteuerung

Zur Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wurde im Auftrag der Stadt Osnabrück im Jahr 2001 ein Märkte- und Zentrenkonzept erarbeitet (CIMA GmbH). Als gesamtstädtisches Konzept mit Zielaussagen und Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet bildet das Konzept die Grundlage für Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Konzept wurde im Jahr 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. Dabei wurden die jeweiligen Versorgungsbereiche definiert und zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet ist laut Märkte- und Zentrenkonzept als nicht integrierter Standort zu klassifizieren. Mit dem ansässigen Baumarkt und dem Baufachzentrum ist hier ein solitärer

Fachmarktstandort definiert, der außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb einer Fachmarkttagglomeration liegt. Wegen der peripheren Lage im Stadtgebiet ohne umgebenden Bevölkerungsmantel (keine größeren Wohngebiete in fußläufiger Nachbarschaft) definiert das Konzept den Bereich als Standort, an dem (bis auf das Segment Baumarkt) kein weiterer Einzelhandel anzusiedeln ist. Die Darstellung des Solitärstandortes im Märkte- und Zentrenkonzept erfolgt ausschließlich durch ein Symbol. Eine flächenhafte Darstellung der zugehörigen Grundstücksflächen erfolgte nicht.

Gleichwohl befinden sich im Geltungsbereich mehrere Unternehmen, die im Segment Baustoffhandel/Baumarkt am Markt aktiv sind. Die Sicherung der vorhandenen Betriebe zuzüglich Erweiterungsmöglichkeiten soll durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Entwicklung des Handelssegmentes mit baumarktspezifischen Artikeln soll planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür werden sowohl im Flächennutzungsplan (23. Änderung des FNP) als auch im Bebauungsplan die Flächen als Sonderbaufläche bzw. – gebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die zulässigen Sortimente orientieren sich an Sortimenten des Baufachhandels sowie an baumarktspezifischen Sortimenten. Da künftige Erweiterungen von Verkaufsflächen derzeit nicht bekannt sind soll der Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit in einem ggf. später durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Sonstiger Einzelhandel wird mit Bezug auf das Märkte- und Zentrenkonzept im Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet der Hase

Die Grenze des Wasserschutzgebietes (WSG) Düstrop - Hettlich (Zone III) durchschneidet einige Grundstücke im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs.

Ein Teil dieser Fläche ist Bestandteil des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase. In durch Landesverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten darf grundsätzlich künftig nicht zusätzlich gebaut werden.

Auf Grundlage aktualisierter raumbezogener Daten wurden vom Land Niedersachsen Voruntersuchungen zur Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes der Hase durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich eine Änderung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes für das Plangebiet. Nach den aktuellen Berechnungen des Landes Niedersachsen befinden sich die Baugrundstücke im Geltungsbereich künftig nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Hase. Die vorläufige Sicherung der Neuabgrenzung wurde vom Land Niedersachsen am 18.08.2015 bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Das formale Verfahren zur Neuausweisung ist von der Stadt Osnabrück durchzuführen, soll noch im Jahr 2015 eingeleitet und nach Möglichkeit im Jahr 2016 abgeschlossen werden.

Das derzeit rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für Grundstücke, die nach der Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes künftig nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegen, muss parallel zum Baugenehmigungsverfahren eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Genaue Regelungen sind auf der Vorhabenebene einzelfallbezogen abzuklären.

#### Entwässerungsvorplanung

Für die bisher nicht an die Entwässerung angebundene künftigen Baugrundstücke zwischen Sandforter Straße und Heideweg wurde vom Büro M&P Geonova eine Entwässerungsvorplanung erarbeitet. Hierfür wurden im Vorfeld die Grundwasserflurabstände ermittelt sowie die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden geprüft.

Für die Grundstücke, die künftig von der Planstraße B aus erschlossen werden, bestehen gute Voraussetzungen für die Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken. Gleiches gilt für die Planstraße B selbst. Für diese wird zur Herstellung einer Versickerungsmulde im Seitenbereich eine ausreichend breite Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Umfeld der Planstraße A stellt sich die Situation anders dar. Das Gelände fällt von der Sandforter Straße ab und steigt anschließend etwa ab Mitte der Planstraße A wieder an. Aufgrund der daraus resultierenden Höhenlage der künftigen Erschließungsstraße kann die Straße nicht in den höher gelegenen Regenwasserkanal der Sandforter Straße entwässert werden. Wegen der zudem in diesem Bereich geringen Flurabstände ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich bzw. nicht zulässig.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen erfolgt die Entwässerung der Planstraße A über eine im Seitenbereich anzuordnende offene Mulde und von dieser aus über einen zu erstellenden offenen Graben in den vorhandenen Graben entlang der Sandforter Straße. Eine Verrohrung des neuen Grabens im Plangebiet ist aufgrund der Wasserstände nicht möglich, da das für die Entwässerung erforderliche Gefälle ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

Die gewerbliche Baufläche westlich der Planstraße A (bestehender Gewerbebetrieb) soll ebenfalls über den zu erstellenden Graben entwässert werden, da ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Sandforter Straße aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Baufläche östlich der Planstraße A (bestehender Gewerbebetrieb) kann über das beschriebene System nicht entwässert werden. Für dieses Grundstück ist die Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück nötig. Anschließend kann das Wasser gedrosselt an den neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser entwässert in den Kanal in der Sandforter Straße. Aufgrund der Höhenlage der vorhandenen Anschlüsse ist dies für dieses Grundstück möglich.

Bei den neu entstehenden Grundstücken am Nordende der Planstraße A ist aufgrund der Höhenlage eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möglich.

#### Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro BioConsult ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet (2012), in dem die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ermittelt wurde.

Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses bildet für die Bereiche ohne rechtskräftigen Bebauungsplan die Beurteilung 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 soll aus Gründen der Praktikabilität aus dem Flächenpool der Stadt Osnabrück erfolgen. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kap. D Umweltbericht.

Für den Eingriff in die Waldfläche entsteht nach Waldrecht ein gesondertes Kompensationserfordernis. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten vor Ort soll die Kompensation im Plangebiet selbst durch Herausnahme der Waldfläche aus der forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgen. Nach Abstimmung mit der Forstverwaltung soll auf die übliche Kompensation durch Aufforstung einer Fläche in gleicher Größe verzichtet werden, da die betreffende Fläche auch derzeit in der Örtlichkeit faktisch keine Waldfläche ist.

#### 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 ergab den Nachweis von 22 Brutvogelarten im Plangebiet. Weitere drei Arten konnten als Nahrungsgäste beobachtet werden. Gefährdete Arten der Roten Liste konnten nicht nachgewiesen werden. 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. Gleiches gilt für Fledermäuse. Insgesamt wurden sieben Fledermausarten nachgewiesen. Für diese hat das Plangebiet insbesondere Bedeutung als Jagdgebiet. Die nachgewiesenen Quartiere befinden sich außerhalb der Eingriffsflächen. Insgesamt ist das Gebiet so strukturiert, dass es auch im Fall eines Quartierverlustes Ausweichmöglichkeiten im Nahbereich gibt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen. Genaue Informationen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung finden sich in Kap. D Umweltbericht.

### 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.

Wie bereits aus der Darstellung der Plankonzepte in Kap. 1.4.1. hervorgeht ist für den überplanten Blockinnenbereich zwischen Heideweg und Sandforter Straße eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Das Ordnungserfordernis beschränkt sich dabei auf die Grundstücke im Umfeld der Planstraße A, 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.

Zur Sicherstellung der Grundstücksneuordnung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein formales Umlegungsverfahren 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.

Für die Grundstücke im Umfeld der Planstraße B ist bisher keine Bodenneuordnung vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum verschiedener Mitglieder einer Familie. In der bisherigen Abstimmung planerischer Inhalte mit der Stadt erfolgte von dort ein einheitliches Auftreten. Sofern es auch hier einer Neuordnung der Grundstückssituation bedarf kann ein Umlegungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch für diesen Teilbereich eingeleitet und durchgeführt werden. Die Notwendigkeit hierzu ist derzeit nicht erkennbar.

## 1.5. Planerfordernis und Planungsziele

### Erforderlichkeit der Planaufstellung

Entlang der „Sandforter Straße“ sowie in den dahinter liegenden Grundstücksteilen sind Bereiche zu finden, die schon seit geraumer Zeit einen städtebaulich unbefriedigenden Zustand mit erheblichen Mängeln aufweisen. Historisch gewachsen befinden sich hier ohne räumliche Trennung Wohnnutzungen neben Gewerbebetrieben. Die ungeschützte Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung entspricht nicht den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Innenbereich sollen zusätzliche Grundstücke künftig einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Daher ist in diesen Bereichen eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel der Beseitigung vorhandener Missstände erforderlich.

Das seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 134 als Industriegebiet ausgewiesene Areal nördlich des Heideweges weist inzwischen den Charakter eines Gewerbegebietes auf. Klassische Industrienutzungen sind hier nicht mehr vorhanden. Auch vor dem Hintergrund der in der

Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen ist eine planungsrechtliche Neuausrichtung des Gebietes erforderlich.

Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück umgesetzt werden. Dieses erfordert mit Ausnahme gesonderter Regelungen für den vorhandenen Bau- und Baufachmarkt den Ausschluss von Einzelhandel. Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen.

### Planungsziele

Zentrales Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Umsetzung der Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Durch entsprechende Festsetzungen sollen unerwünschte Entwicklungen künftig vermieden werden.

Zudem ist beabsichtigt, durch entsprechende Regelungen die Konsolidierung zwischenzeitlich eingetretener ungewünschter Entwicklungen, die dem Märkte- und Zentrenkonzept zuwider laufen, zu verhindern. Insofern ist es erklärtes Ziel, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel künftig auszuschließen.

Die derzeit bestehende Gemengelage nördlich der Sandforter Straße soll städtebaulich neu geordnet werden. Damit soll Planungssicherheit für die betreffenden Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Das Gebiet auf dem schmalen Streifen zwischen Bahnanlage und „Heideweg“ ist nahezu vollständig bebaut. Städtebauliches Ziel ist hier die bestandsorientierte Weiterentwicklung der allgemeinen gewerblichen Nutzung.

Vorhandene Wald- und Gehölzstrukturen sollen weitgehend erhalten und nach Möglichkeit naturschutzfachlich sinnvoll ergänzt bzw. aufgewertet werden. Eine Verbesserung der Anbindung des Kulturdenkmals „Teufelssteine“ wird angestrebt.

## **B. Planinhalt**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen nördlich des Heideweges im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird künftig Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. Das entspricht den dort bereits vorhandenen Nutzungen und der Tatsache, dass die Ansiedlung von Industrieunternehmen aufgrund der bestehenden Nachbarschaft nicht mehr anzustreben ist. Einzelhandelsnutzungen werden auf Grundlage des Märkte- und Zentrenkonzeptes ausgeschlossen. Zudem sollen zur Wahrung des Gebietscharakters, vorwiegend jedoch zur Vermeidung von Konflikten mit der bestehenden Wohnnutzung, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Speditionen und Fuhrunternehmen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das Grundstück südlich des Heideweges (ehem. Röscherwerke).

Das bereits bestehende Baufachzentrum nördlich des Heideweges einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen sowie die Flächen an der Südseite des Heideweges mit dem Baumarkt sowie die angrenzenden Flächen, auf denen bereits Baustoffe gehandelt bzw. diese gelagert werden, werden als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baufachmärkte“ festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen den bestehenden Nutzungen Rechnung und berücksichtigen die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes. Zulässig ist dort der Groß- und Einzelhandel mit baumarkttypischen Sortimenten sowie mit Baustoffen und –materialien. Um den heutigen Ansprüchen an den Handel gerecht zu werden, dürfen untergeordnet auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Um sicherzustellen, dass dies nur untergeordnet erfolgt, darf die hierfür genutzte Verkaufsfläche maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen, maximal jedoch 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die zulässigen Sortimente orientieren sich dabei an der sog. „Osnabrücker Liste“ des Märkte- und Zentrenkonzeptes.

Der eigenständige Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird ansonsten ausgeschlossen. Die Versorgung mit entsprechenden Gütern soll gem. Märkte- und

Zentrenkonzept in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren erfolgen. Dort können die Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen aus den umliegenden Wohnquartieren erreicht werden. Die Stadtteilzentren sollen langfristig gesichert und gestärkt werden, um die Nahversorgungsfunktion dort dauerhaft aufrecht erhalten zu können. Gerade im Kontext des demografischen Wandels ist eine Versorgung in unmittelbarer Nähe zu den Wohnquartieren angezeigt. Um dies zu gewährleisten, sollen in nicht integrierten Lagen außerhalb der im Märkte- und Zentrenkonzept definierten Bereiche keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die dieser Zielsetzung entgegenwirken können.

Die vorhandene Bebauung entlang der Sandforter Straße wird auf Grundlage der bereits vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den örtlichen Gegebenheiten und sichert die Nutzungen planungsrechtlich ab. Der vorhandene Gewerbebetrieb (Kfz-Reparatur), der dem Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht entspricht, soll nach Möglichkeit langfristig verlagert werden. Ansonsten sind die Betriebsabläufe so zu organisieren, dass die Schutzansprüche der Nachbarschaft hinsichtlich des Betriebslärms gewahrt werden. Da dies aufgrund des geltenden Rechts bereits heute erforderlich ist, erfolgt durch die Planaufstellung keine Schlechterstellung des vorhandenen Betriebs in seiner derzeitigen Ausprägung.

Die von der „Sandforter Straße“ aus erschlossenen Flächen im rückwärtigen Bereich werden als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft werden dort verkehrsintensive Nutzungen (Speditionen und Fuhrunternehmen) ausgeschlossen. Auf Grundlage der Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes ist Einzelhandel im GE 2 ebenfalls ausgeschlossen.

Um dem angestrebten Gebietscharakter gerecht zu werden und mögliche Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden werden im GE 1 und SO Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie für Aufsichtspersonal ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, trotz der bereits bestehenden Einschränkungen zusätzliche Konflikte mit Wohnnutzungen auszuschließen, wie sie in der Vergangenheit in anderen Baugebieten aufgetreten sind. Zur Sicherung der Betriebsstätten ist vor dem Hintergrund der kommerziellen Wach- und Sicherheitsdienste die dauerhafte Anwesenheit von Personen auf den Grundstücken nicht zwingend erforderlich. Im GE 2 sollen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal weiterhin zugelassen werden, da hier entsprechende Nutzungen bereits vorhanden sind.

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sowie im Mischgebiet MI werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Sicherung vorhandener Betriebe die Bereitstellung von Gewerbeflächen für produzierende Unternehmen und für Büronutzungen. Im Mischgebiet soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten den Anforderungen an eine angemessene Wohnnachbarschaft und die erforderliche Wohnruhe Rechnung getragen werden. Angestrebt wird zudem wird ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang der Sandforter Straße. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zudem erreicht werden, dass der periphere Standort nicht durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen negativ überprägt wird.

Im GE 2 sowie im MI werden zudem Tankstellen ausgeschlossen. Damit soll der vorhandenen Wohnnachbarschaft Rechnung getragen werden. Tankstellen induzieren zusätzlichen Verkehr, der insbesondere im Bereich des GE 2 zu zusätzlichen Belastungen der Anwohner führen könnte.

Für die noch bahnbrechend gewidmeten Flächen wird aufgrund des vorrangigen Fachplanungsrechtes festgesetzt, dass Baugenehmigungen für die betreffenden Grundstücke erst nach Aufhebung des Fachplanungsrechtes erteilt werden können. Damit wird dem zwischenzeitlich erkannten rechtlichen Status Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Nutzung nach Wegfall des Fachplanungsrechtes geregelt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl definiert den Grundstücksanteil, der dauerhaft versiegelt werden darf.

Für die gewerblichen Bauflächen nördlich des Heideweges wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass diese Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind. Gleiches gilt für die Sondergebiets- und Gewerbefläche auf der Südseite der Sandforter Straße.

Im Blockinnenbereich zwischen Heideweg und Sandforter Straße, in dem zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen, wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass vor dem Hintergrund der erforderlichen Aufwendungen für die Erschließung eine angemessene bauliche Ausnutzung der betreffenden Grundstücke möglich ist.

Für die Mischgebietsflächen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne eine zu hohe und aus städtebaulichen Gründen unerwünschte Verdichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig können so Garten- und Freiflächen gesichert werden, die auch künftig nicht überbaut werden sollen. Dies entspricht der örtlichen Situation an der Nordseite der Sandforter Straße.

### Geschossflächenzahl (GFZ)/zulässige Gebäudehöhe

Zur Höhenentwicklung werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die Nordseite der Sandforter Straße (MI) ist nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzung einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung orientiert sich daher am Bestand. Eine höhere Bebauung soll vor dem Hintergrund der umgebenden Strukturen nicht zugelassen werden.

Für die vorhandene Bebauung am Südrand des Geltungsbereiches (Sandforter Straße 116, 118 und 120) wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, da dort bereits ein dreigeschossiges Gebäude vorhanden ist und künftig keine Schlechterstellung erfolgen soll. Zur Regulierung der Höhenentwicklung wird hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die sich am Bestand orientiert. Mit der Festsetzung soll eine weitere Erhöhung des Baukörpers vermieden werden.

Die Festsetzung der GFZ orientiert sich an den zulässigen Vollgeschossen.

Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen werden ausschließlich maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, da hier vorwiegend Gewerbehallen ohne differenzierte Geschosse zu erwarten sind. Mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe soll vor allem im Bereich der GE- und SO-Gebiete einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine Anpassung einer Neubebauung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gewährleistet werden. Die Gebäudehöhen der gewerblichen Bauten werden in südliche Richtung so gestaffelt, dass die niedrigeren Gebäude den MI-Gebieten benachbart sind. Hier (GE 2) gilt eine Höhenbegrenzung von 10,00 m, während in den übrigen Bereichen des GE 1 und SO entlang des Heideweges Gebäude mit einer Höhe von max. 12,00 m errichtet werden dürfen.

Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen von der festgesetzten Höhenbegrenzung der Gebäude für einzelne, betriebstechnisch erforderliche Anlagen zulässig, z.B. für Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzugschächte.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich weitgehend am Bestand. Es wird einerseits der Bestand an Gebäuden gesichert, andererseits bestehen Möglichkeiten zur Erweiterung und Entwicklung der einzelnen Nutzungen auf den Grundstücken.

Einschränkungen gibt es lediglich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, der im

Überschwemmungsgebiet der Hase liegt. Hier ist eine zusätzliche Verringerung des Retentionsraumes für die Hase im Überschwemmungsfall nicht zulässig. Daher sind hier zusätzliche Baumöglichkeiten derzeit ausgeschlossen. Der vorhandene Gebäudebestand wird durch Festlegung von Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.

Um künftigen Änderungen des Überschwemmungsgebietes Rechnung tragen zu können wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine Bebauung zulässig ist, sofern die betreffenden Grundstücke nach Abschluss eines Neuausweisungsverfahrens des Überschwemmungsgebietes der Hase (derzeit in Vorbereitung) nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegen. Für diesen Fall werden im Bebauungsplan entsprechende Baufenster festgesetzt.

Für die Gewerbeflächen im GE 2 werden soweit möglich zusammenhängende Baufenster festgesetzt, da dies eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich künftiger Nutzungen ermöglicht.

Zur Waldfläche im Innenbereich halten die Baugrenzen im GE 2 einen Abstand von mindestens 10 m ein. In direkter Nachbarschaft zu den neu zu bildenden Baugrundstücken befinden sich keine Großbäume.

Im GE 1 und SO wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit kann den möglichen baulichen Anforderungen auf den dortigen großen Baugrundstücken angemessen Rechnung getragen werden. Gebäudelängen sind somit nicht begrenzt. Zudem ist eine Grenzbebauung möglich. In den MI- und GE 2- Gebieten südlich und südöstlich der Waldfläche sind kleinere Gebäudestrukturen vorhanden bzw. geplant. Dem entsprechend wird dort offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Zeitlich befristete Festsetzungen im Überschwemmungsgebiet der Hase

Für die Grundstücke im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase besteht derzeit Bauverbot für zusätzliche Neubauten. Sollte sich im Rahmen einer Neuausweisung die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ändern könnte dort ggf. künftig eine Bebauung zugelassen werden. Für diesen Fall werden für die betreffenden Grundstücke bereits überbaubare Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass die Grundstücke erst bebaut werden dürfen, wenn das Überschwemmungsgebiet für diese Grundstücke aufgehoben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt (Inkrafttreten einer neuen Überschwemmungsgebietsverordnung für die Hase) besteht für die betreffenden Grundstücke Bauverbot. Diese Festsetzung ermöglicht ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Erteilung von Baugenehmigungen, ohne den Bebauungsplan nochmals ändern zu müssen.

#### 5. Verkehrserschließung

##### Öffentliche Verkehrserschließung einschl. Fuß- und Radwegesystem

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Heideweg und die Sandforter Straße, die in nördliche Richtung über die Mindener Straße an die Anschlussstelle Osnabrück - Lüstringen und in südlicher Richtung über die Düstruper Straße an die Anschlussstelle Osnabrück – Fledder der BAB 33 angebunden sind.

Der Heideweg dient hauptsächlich der Erschließung der GE 1- und SO-Gebiete. Die MI- und die GE 2- Gebiete werden von der Sandforter Straße aus erschlossen.

Für die Erschließung der GE 2- Gebiete sind neue Stichstraßen mit einer Breite von 12,50 m vorgesehen. Die Breite ist erforderlich, um einen einseitigen Gehweg unterzubringen und Lkw-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Zudem müssen in der Verkehrsfläche offene Mulden zur Regenwasserentwässerung untergebracht werden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie abgegebener Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung wird die Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, während die Planstraße B als private öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden soll. Dies ermöglicht den Eigentümern eine Herstellung der Erschließung abhängig von der Vermarktung der

Grundstücke und vermeidet Straßenausbaubeiträge, die ansonsten von der Stadt erhoben werden würden.

### Geh- und Fahrrechte

Am Ende der Planstraße A wird ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Waldfläche festgesetzt. Das Fahrrecht ist erforderlich, um die ansonsten künftig in Insellage befindliche Waldfläche dauerhaft erreichen zu können. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den Grundstücksflächen kann die für das Fahrrecht erforderliche Fläche z.B. mit einer Grundstückszufahrt kombiniert werden.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Lüstringer Bahnhofs wird entlang der Grundstücksgrenze zur DB ein 5,00 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Reaktivierung des Bahnhofs die Erreichbarkeit der Bahnanlagen sichergestellt werden kann. Die Festsetzung wird zudem getroffen, um die betreffende Fläche zu gleichem Zwecke von Bebauung, was auch Nebenanlagen einschließt, freizuhalten.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt zwischen den Bushaltestellen Düstrup im Süden und Gretescher Turm im Norden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist derzeit noch nicht vorhanden. Im Bereich des Lüstringer Bahnhofs weist der Liniennetzplan der Stadtwerke einen Bedarfsausstieg aus.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Entwässerung/Regenwasser und Schmutzwasser

Für die bereits erschlossenen Grundstücke bleiben Ver- und Entsorgung unverändert.

Zur Entwässerung der neuen Bauflächen (GE 2) sind für die Schmutzwasserentwässerung neue Kanäle zu erstellen. Diese werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die Regenwasserentwässerung der neuen Stichstraßen (Planstraßen A und B) erfolgt durch Versickerung in offenen Mulden in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund der geringen Flurabstände wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück östlich der Planstraße A (bestehender Gewerbebetrieb) anfallende Regenwasser zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten ist. Anschließend ist dieses gedrosselt in einen zu erstellenden Regenwasserkanal zu entwässern.

Das westlich der Planstraße A gelegene Grundstück (bestehender Gewerbebetrieb) entwässert gemeinsam mit der Straße in einem offenen Graben in Richtung Straßenseitengraben an der Sandforter Straße. Der Graben im Geltungsbereich wird hierfür als öffentliche Fläche (Graben) festgesetzt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Osnabrücker Service Betrieb (OSB) bzw. durch die ansässigen Gewerbebetriebe selbst.

### Gas-, Trinkwasser- und Elektroversorgung/Trafostation

Die Versorgung der baulich neu erschlossenen Teile des Plangebietes wird von der Stadtwerke Osnabrück AG gewährleistet. Zusätzlich erforderliche Anlagen für neue Baugrundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

## 6. Immissionsschutz

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom Büro RP Schallschutz werden in den

Bebauungsplan für die gewerblichen Bauflächen Lärmkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum aufgenommen. Zusätzlich werden Richtungssektoren festgelegt, die, abhängig von der Abstrahlrichtung des Schalls, ein Zusatzkontingent ermöglichen. Damit soll unter Berücksichtigung bestehender Schutzansprüche ein Maximum an Flexibilität hinsichtlich der Lärmentwicklung auf den Gewerbegrundstücken ermöglicht werden, die ohnehin aufgrund der Vorprägung bereits eingeschränkt sind.

Die Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück des ehemaligen Lüstringer Bahnhofs haben keine Auswirkungen auf die schalltechnische Beurteilung, da dieser jeweils die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt wird und nicht nur die überbaubaren Flächen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden entlang der Straßen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz ist einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### 7. Altlasten

Die bekannten Altlastenflächen sowie die –verdachtsflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Soweit sich die Flächen nicht bereits in der Sanierung befinden werden in den textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen, wie im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren mit den Altlastenverdachtsflächen umzugehen ist. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Beprobungen, um den Schadstoffgehalt und die Zusammensetzung des Bodenmaterials zu ermitteln. Auf dieser Grundlage ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden, wie mit belastetem Boden zu verfahren ist.

#### 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die einzelnen Grundstücke, für die durch eine künftig höhere Ausnutzbarkeit ein Kompensationserfordernis besteht, wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen. Festgesetzt wird dafür die Höhe der erforderlichen Kompensation, die aus dem städtischen Flächenpool erfolgen soll. Die Zuordnung erfolgt differenziert nach den einzelnen Grundstückseigentümern.

Wertvolle Gehölzstrukturen und erhaltenswerter Baumbestand werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die Kompensation für den Eingriff nach Waldrecht soll im Geltungsbereich erfolgen. Hierfür ist vorgesehen, die verbleibende Waldfläche dauerhaft aus der Waldnutzung zu nehmen. Im Bebauungsplan wird der verbleibende Wald als Kompensationsfläche festgesetzt. Die Pflichten des Eigentümers zur Verkehrssicherungspflicht bleiben davon unberührt.

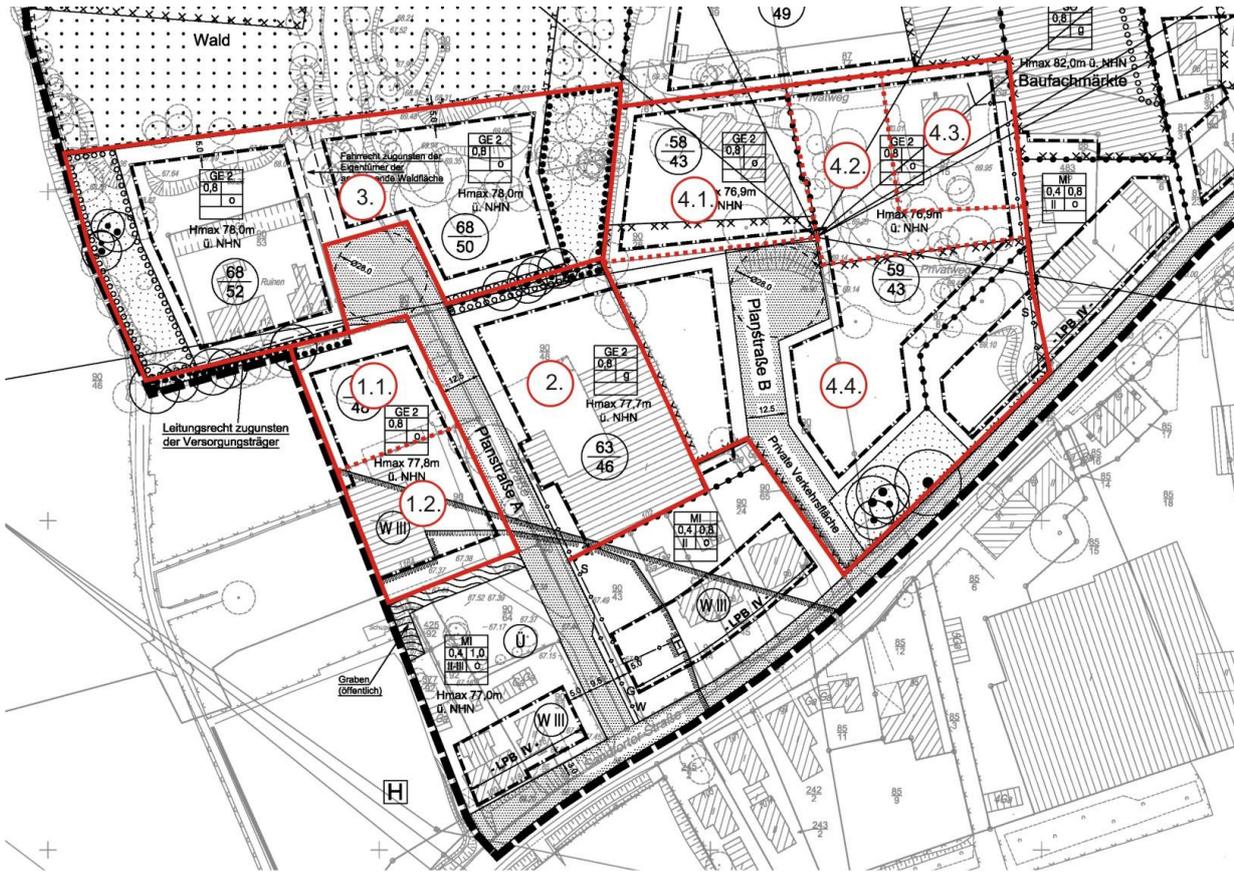


Abb. Eingriffsbilanzierung nach Grundstückseigentümern

### 9. Stellplatzbegrünung und Dachbegrünung

Nach den Vorgaben in §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen.

Neben den ökologischen Aspekten können entsprechende Festsetzungen zudem eine optische Aufwertung im Plangebiet bewirken und damit zusätzlich eine gestalterische Wirkung entfalten.

Das Plangebiet liegt gemäß stadtklimatologischer Untersuchung Osnabrück (1998) im Randbereich einer für die Innenstadt bedeutsamen Klimaschutzfläche und Frischluftschneise. Trotz Aufstellung des Bebauungsplanes mit zusätzlichen Baumöglichkeiten soll die Klimaschutzfläche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, die diesem Ziel dienen.

Für flach geneigte Dächer mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Fläche wird eine flächendeckende Dachbegrünung festgesetzt. Diese soll die Aufheizung der Flächen insbesondere in den Sommermonaten reduzieren und kann zudem Regenwasser zwischenspeichern, was insbesondere bei Starkregenereignissen zur Minimierung von Abflussspitzen und damit zur Entlastung der Vorflut beitragen kann. Der aktuelle Stand der Technik lässt entsprechende Dachkonstruktionen auch ohne unzumutbaren Mehraufwand für die Bauherren zu. Alternativ zur Dachbegrünung kann die Dachfläche auch für die Nutzung von Solarenergie verwendet werden. In diesem Fall kann die Fläche zur Dachbegrünung um die Fläche für die Solaranlagen reduziert werden.

Mit dieser Regelung soll den Anforderungen an eine zeitgemäße Energieerzeugung Rechnung getragen werden. Zudem können so die rechtlichen Anforderungen an die Energiebilanz von Gebäuden erfüllt werden.

Auch 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. 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.

**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>
<b>Bäume</b>	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

**10. Nachrichtliche Übernahmen**

**Boden- und Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Sollten jedoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen sie der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Wasserrechtliche Vorgaben**

Die Südspitze des Plangebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Haseaue. Grundsätzlich sind in diesem Bereich keine neuen baulichen Anlagen zulässig. Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich bedürfen

entsprechend dem Gesetz zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 und den landesrechtlichen Vorschriften der Genehmigung durch die zuständige Behörde und sind an gesetzlich bestimmte Voraussetzungen gebunden.

#### 11. Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets (Bruttobauland)	12,5 ha
Nettobauland	10,1 ha
davon:	
MI – Gebiet	1,54 ha
GE – Gebiet	5,3 ha
SO – Gebiet	3,26 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,14 ha
Waldfläche	0,86 ha
Private Grünflächen	0,32 ha

## **D. Umweltbericht**

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Stadtteil Voxtrup wird im Norden von der Bahnstrecke Osnabrück-Hannover, im Südosten von der Sandforter Straße und im Westen von dem Naturdenkmal „Teufelssteine“ sowie einer Kleingartenanlage begrenzt. Auf einer Fläche von ca. 12,5 ha sollen hier v.a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der derzeit bestehende Gemengelage geschaffen werden, um das Plangebiet letztendlich nachhaltig entwickeln zu können.

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

Die nutzungsspezifische Differenzierung des Planbereichs ist dem Kapitel 3.10. zu entnehmen. Der auf Grund der B-Planaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 5,55 ha. Planungsrechtlich können insgesamt ca. 1,22 ha an Fläche dauerhaft neu versiegelt werden (vgl. Kap. D.2.1.4).

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

##### FACHGESETZE

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit gültigen Fassung - auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit dem "Landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 551 "Teufelsheide"" eingegangen worden ist (BIO-CONSULT 2012).

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u. a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören.

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

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

##### Fachplanungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weitere Einzelheiten bzw. Differenzierungen sind dem Kapitel 1.3.1 zu entnehmen.

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 auch 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.

Inwieweit das Vorhaben den in den Fachgesetzen und -planungen formulierten Zielsetzungen gerecht wird, ist den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - vor dem Hintergrund der für notwendig erachteten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

#### Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung v.a. Auswirkungen bezogen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) sowie ggf. auftretende Lärmemissionen zu betrachten. Das Erholungspotenzial der Landschaft außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche ist naturgemäß eng verbunden mit der Qualität des Landschaftsbildes. Bebauung verändert in aller Regel die Qualität des Landschaftserlebens gegenüber der Wahrnehmung relativ offener landwirtschaftlicher Nutzflächen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stehen also über den Aspekt der Erholungseignung in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch.

Infolge der Ausweisung weiterer Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie den damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass, auch im Hinblick auf die Umweltzone, lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte bestehende Bebauung unmittelbar betroffen.

#### Bewertung

Die Bedeutung von Teilflächen des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist in den o.g. Fachplanungen dokumentiert. Vor dem Hintergrund der baulichen Vorbelastung des Areals ist von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Erholungspotenzials des von der Planung betroffenen Landschaftsraumes nicht auszugehen. Die in der Nachbarschaft neuer Baufelder liegenden Wohngebäude und Gewerbebetriebe

werden in der Bauphase zeitlich befristet baubedingten Lärm- und ggf. auch Staubemissionen ausgesetzt sein.

Um den Schutz der Wohnnutzung hinsichtlich gewerbliche bedingter Lärmbelastungen gewährleisten zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (vgl. Kapitel 1.4.4). Die diesbezüglich auf Teilflächen notwendigen Einschränkungen werden durch die Zuteilung von Lärmkontingenten planerisch bewältigt.

In der Zusammenschau wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

### Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

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

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes, der für das Stadtgebiet Osnabrück teilweise durchaus noch eine Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist. Im Amphibienkataster der Stadt Osnabrück (1997) sind die Waldflächen innerhalb des Plangebietes als potentieller Landlebensraum für Amphibien dargestellt. Kleingewässer sind im Bebauungsplangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings befinden sich westlich des Plangebietes im Bereich der Teufelssteine mehrere Amphibienlaichgewässer. Im Brutvogelkataster der Stadt sind zahlreiche Vogelarten punktgenau kartiert.

Da davon auszugehen ist, dass die Überplanung von Freiflächen in der freien Landschaft – v.a. im Nahbereich älterer Gehölz- und Waldbestände - negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse haben kann, ist im Rahmen der Umweltprüfung ein entsprechendes Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis ist primär festzuhalten, dass v.a. dem Areal im Umfeld der gegenwärtigen Bauruine für mehrere der insgesamt sieben nachgewiesenen streng geschützten Fledermausarten eine hohe Bedeutung als Jagdrevier zuzuweisen ist.

Als wesentliches Ergebnis der avifaunistischen Beurteilung bleibt festzuhalten, dass das Plangebiet ungeachtet der teilweise naturnahen Ausstattung bzw. des prägenden Waldbestandes für die Artengruppe der Vögel eine nur allgemeine Bedeutung aufweist – gefährdete und hoch spezialisierte Arten wurden nicht kartiert. Bei Realisierung der Bebauung ist daher allenfalls mit einer Verschiebung im Artenspektrum zu rechnen.

Im Westen des geplanten Geltungsbereichs befindet sich das Natur- und Kulturdenkmal "Teufelssteine", ein Großsteingrab mit umgebendem Kiefernbestand auf nährstoffarmem Standort (ND-OS-S 28); weitere geschützten Teile von Natur und Landschaft sind nicht bekannt.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG) erfüllt werden. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### Bewertung

Dem Aufstellungsbereich ist in Teilen eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes zuzuweisen. Entsprechend der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächenaufteilungen 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 IV<sup>1</sup> (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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

### 2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

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

Bereits in der "Stadtklimatischen Untersuchung Osnabrück" (1998) ist dargestellt, dass der Aufstellungsbereich im Randbereich einer für die Stadt Osnabrück sehr bedeutenden Klimaschutzfläche liegt. Da die Frischluftversorgung der Innenstadt bereits durch die künftige Güterbahnhofbebauung reduziert werden wird, ist es von großer Relevanz, die vorgelagerten Flächen der Frischluftleitbahnen nicht durch Barrieren zu stören und/oder durch Bebauung die Frischluftproduktion zu mindern. Der diesbezüglich interessante zentrale Waldbestand im Westen des Plangebietes hat zwar eine positive Wirkung auf die lokale Lufthygiene, besitzt jedoch aufgrund der geringen Größe keine besondere klimatische Bedeutung.

### Bewertung

Art und Ausmaß der Überplanung von Freiflächen im Aufstellungsbereich lassen nicht den Schluss zu, dass die benachbarten Klimaschutzflächen und damit die Frischluftversorgung der Innenstadt negativ beeinflusst werden könnten. Von daher ist bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Auf den Wald- und sonstigen Freiflächen ist eine Durchlässigkeit hinsichtlich der anfallenden Niederschlagswässer nach wie vor gewährleistet. Gegenüber Versiegelung durch Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung besteht hier demnach eine hohe Empfindlichkeit.

Im Aufstellungsbereich befinden sich eine Altablagerung, mehrere festgestellte Altlasten auf gewerblich genutzten Flächen, sowie eine Reihe von Verdachtsflächen, hinsichtlich derer bereits Untersuchungen vorliegen (vgl. Kap. 1.4.3).

Den überplanten Böden wird gutachterlich eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit zugewiesen.

### Bewertung

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.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung von einer beeinträchtigenden Vorbelastung auszugehen. Die mit den geplanten Umnutzungen ggf. einhergehenden Versiegelungen können kleinräumig zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit auch zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Oberflächengewässer finden sich im direkten Plangebiet nicht.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser teilweise auf den Grundstücken selbst bzw. in Mulden im Straßenseitenraum über belebte Bodenzone versickert wird. Auf einzelnen Grundstücken erfordert die Topographie zudem die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an die Regenwasserkanalisation (vgl. Kap. 1.4.6).

### Bewertung

Die Freiflächen erreichen hinsichtlich des Schutzgutes (Grund)Wasser eine nur mittlere Wertigkeit. Das Überschwemmungsgebiet der Hase sowie die Zone III des Wasserschutzgebietes Düstrup-Hettich werden nur in der südlichen Spitze des Aufstellungsbereichs tangiert.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des o.g. Entwässerungskonzeptes wird von keinen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ausgegangen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind im Plangebiet noch vorhandene prägende Gehölzstrukturen und Einzelbäume zu beachten.

### Bewertung

Mit Realisierung des Vorhabens wird es im waldrandnahen Bereich zur Beeinträchtigung von Flächen kommen, die als Übergangszone zu den Waldflächen grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben können. Die vorhandenen prägenden Gehölzbestände bzw. der Waldbestand bleiben zum überwiegenden Teil erhalten.

Auf Grund der relativen Isolation der betroffenen Flächen und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Baukörper im Plangebiet wird von nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht auszugehen sein.

### 2.1.7 Kultur-/Sachgüter

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

## Bewertung

Die Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht erkennbar. Das im Westen gelegene Kulturdenkmal "Teufelssteine" befindet sich außerhalb des Plangebietes.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Die Überbauung der Böden im Plangebiet unterbindet bzw. beeinträchtigt ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten (auch Nutzpflanzen), ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswässer. Mit der geplanten Versiegelung werden grundsätzlich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate sowie die lokalklimatische Situation im Betrachtungsraum verändert. Darüber hinaus ist ein erheblicher Verlust maßgeblicher Teillebensräume für zum Teil gefährdete Tierarten zu konstatieren. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung verbliebener siedlungsnaher Freiflächen wirkt sich auf das Naturerleben bzw. die Erholungsfunktion aus – es ist also auch von negativen Effekten bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen, die sich allerdings in diesem Fall als vernachlässigbar darstellen.

### 2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die städtebaulich Neustrukturierung einer von gewerblicher Nutzung geprägten Gemengelage mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen zunächst in dem Verlust von Böden mit einer z. T. mittleren ökologischen Funktionsvielfalt. Auch wenn die Biotoptypenausstattung in Teilbereichen eine zunächst nur geringe Naturnähe aufweist, dokumentiert das Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse) das nach wie vor hohe ökologische Potenzial der überplanten Flächen als (Teil)Lebensraum. Von daher ist, auch bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, von erheblichen Beeinträchtigungen im Zuge der B-Planaufstellung auszugehen.

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

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planaufstellung

Schutzgut	Beeinträchtigungsgrad
MENSCH	o
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN	--
BODEN	--
WASSER	o
KLIMA/LUFT	o
LANDSCHAFTSBILD	o
KULTUR-/ SACHGÜTER	o

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

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel D.2.1 beschriebenen, bezogen auf die eingriffsrelevanten Schutzgüter<sup>2</sup> Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden als erheblich eingestuftes Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der im Rahmen der Realisierung vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als kompensiert gelten (vgl. Kap. D.3.). Insgesamt sind daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im "Landschaftsraum" verbunden.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante stadtplanerische Neuordnung und Ausweisung weiterer Baufenster würde der betroffene Landschaftsraum seine bisherige Charakteristik beibehalten. 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 Tierarten und Pflanzengemeinschaften wären nicht zu befürchten.

<sup>2</sup> Das Schutzgut Mensch findet im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine Berücksichtigung, die Darstellung diesbezüglicher Beeinträchtigungen ist allein Gegenstand der Umweltprüfung.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes und Maßnahmen auf Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, zu unterscheiden. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

#### 3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen im Plangebiet selbst nicht vor.

Gemäß der ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung regeln entsprechende textliche Festsetzungen die Begrünung geeigneter Dächer und das Pflanzen großkroniger Laubbäume auf Parkplätzen. Diese Maßnahmen dienen der Verminderung stadtklimatologischer Beeinträchtigungen, die aus Versiegelungen resultieren.

#### 3.2 Festsetzungen außerhalb des Bebauungsplanes

Wie bereits in Kap. 2.1.4 dargelegt, führt die Ausweisung der neuen Baufenster zu einer möglichen Neuversiegelung von Böden mittlerer Wertigkeit in einer Größenordnung von ca. 1,22 ha. 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.

Die Abgeltung des ausstehenden Ausgleichserfordernisses aus dem Waldrecht in einer Größenordnung von ca. 2.170 m<sup>2</sup> kann durch die Neubegründung von Wald (Verhältnis 1:1) oder aber durch die Einstellung jeglicher Nutzung innerhalb des verbliebenen Waldbestandes erreicht werden.

#### 3.3 In Betracht kommende Planungsvarianten

Hinsichtlich diskutierter Planvarianten wird auf das Kapitel 1.4.1 verwiesen.

### 4. Zusätzliche Angaben

#### 4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages (BIO-CONSULT 2012) ist eine Biotoptypenkartierung nach dem *Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen* (DRACHENFELS 2004) durchgeführt worden. Hinsichtlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde 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.

Bezüglich der Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna (Vögel) wurde von April bis Juni 2010 eine Revierkartierung durchgeführt. Die Beurteilung der Lebensgemeinschaft der Fledermäuse erfolgte auf der Grundlage einer Bruthöhlenkartierung, mittels des Einsatzes von Ultraschalldetektoren, Horchkisten und Netzfängen sowie durch Sichtbeobachtungen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 551 "Teufelsheide" (BIO-CONSULT 2010))

Die Bewertung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist im Rahmen einer Entwässerungsvorplanung und Versickerungsuntersuchung vorgenommen worden (M&P GEONOVA 2012).

#### 4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (MONITORING)

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 551 "Teufelsheide" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der derzeit bestehenden Gemengelage geschaffen werden, um das Plangebiet letztendlich nachhaltig entwickeln zu können.

Die Umweltauswirkungen liegen – bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - in dem Verlust ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen (v.a. Waldflächen) bzw. in der Beanspruchung von Freiflächen, deren nach wie vor hohes ökologisches Potenzial durch das zum Teil flächige Vorkommen streng geschützter Arten (Fledermäuse) dokumentiert wird. Die anstehenden Böden, denen teilweise eine doch mittlere Wertigkeit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung zuzuweisen ist, werden in einer Größenordnung von 1,22 ha versiegelt. Da die anfallenden Niederschlagswässer in unmittelbarer Nähe zurückgehalten bzw. teilweise versickert werden, führen die mit dem Vorhaben verbundenen Versiegelungen nicht zu einem die Vorflut beeinträchtigenden erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Die Beeinträchtigungen, die mit der 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 Realisierung des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup> 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 Aufstellung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen zusätzlichen Baurechten auf den gegenwärtigen Freiflächen keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im betroffenen "Landschaftsraum" zu erwarten sind.

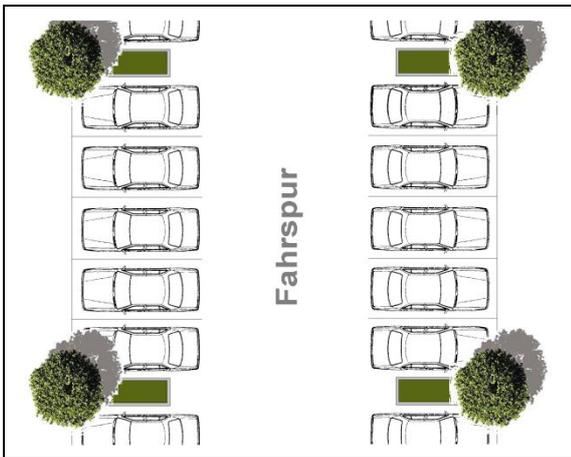
### **E. Sonstige Angaben**

#### **1. Bodenordnung**

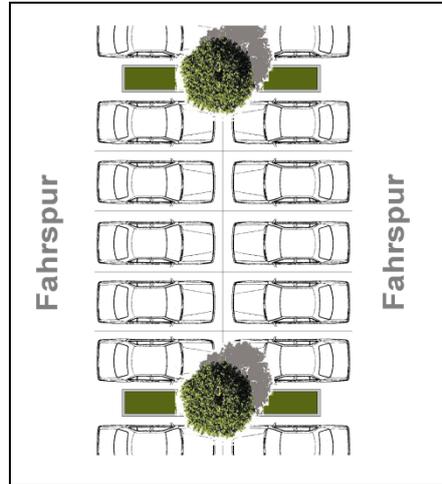
Eine Bodenordnung ist nur für den Bereich des GE 2 notwendig. Die anderen Bereiche sind bereits parzelliert und entsprechend genutzt. Für die GE 2 – Bereiche wird ein förmliches Umlegungsverfahren zur Grundstücksneuordnung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

#### 4.10 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. 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

#### Pflanzliste B:

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

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wuchshöhe max. Höhe	Breite
<b>Bäume</b>	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

## 5.4 Einfriedungen

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

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

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Durch absehbare Geländeaufschüttungen im Planbereich werden ggf. Stützmauern erforderlich. In Hinblick auf eine landschaftsgerechte Gestaltung von Baugrundstücken zur freien Landschaft aber auch in Hinblick auf eine naturnahe Vorgartengestaltung sind Stützmauern aus Natursteinen zu errichten.

### 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>
<b>Bäume</b>	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>
<b>Sträucher</b>	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>
<b>Kletterpflanzen</b>	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