

Bebauungsplan Nr. 89 - Ölweg, nördlicher Teil - 14. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 05.08.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt der steigenden Wohnraumnachfrage insbesondere auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu begegnen. Der vorliegende Planbereich bietet sich durch seine Einfamilienhausbebauung auf überdurchschnittlich tiefen Grundstücken an, in diesem Sinne eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 – Ölweg, nördlicher Teil - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die 14. Änderung wird mit einem reduzierten Änderungsbereich zur Auslegung gebracht, da im östlichen Teilabschnitt die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der benachbarten Sportanlage einer näheren Untersuchung unterzogen werden müssen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17.700 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung findet eine Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 92 - Gretescher Weg, Mitte – statt. Die Gesamtfläche dieses Änderungsgebietes beträgt ca. 3.250 m². Die nach Aufstellungsbeschluss ausgelagerte und für ein eigenständiges Verfahren vorgesehene Fläche beträgt ca. 2.700 m². Die in den laufenden und geplanten Bebauungsplanverfahren festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt auch insgesamt weniger als 20.000 m². Weitere Bauleitplanungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde, wurden oder werden nicht aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Aktualisierung von Planungsrecht zur Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit bereits bestehender Baugrundstücke) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

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

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Schinkel-Ost und liegt nördlich des Gresetescher Wegs, zwischen Hausnummer 37 und 61. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 2,2 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Im Änderungsbereich findet sich vornehmlich eine offene Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung. Im Bereich zwischen den Grundstücken Gresetescher Weg 39 und 45 verläuft eine 30-kV-Stromtrasse der RWE.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine öffentliche Grünanlage, die einen Kinderspielplatz und ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (Ententeich) einschließt. Westlich folgt auf weitere Einzelhausbebauung, die Bestandteil des parallelen Änderungsverfahrens sind, eine Sportanlage des Sportvereins Blau-Weiß Schinkel e.V. Die Anlage umfasst u.a. zwei Fußballfelder, mehrere Tennisplätze, eine Tennishalle sowie ein Vereinsheim. Südlich des Gresetescher Wegs besteht ebenfalls eine offene Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung. Östlich schließt ein allgemeines Wohngebiet an, in dem sich angrenzend an das Plangebiet zurzeit eine Sparkasse und ein Supermarkt befinden.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

2.3.2. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplanverfahren Aspekte wie z. B.

- Energiekonzept,
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,

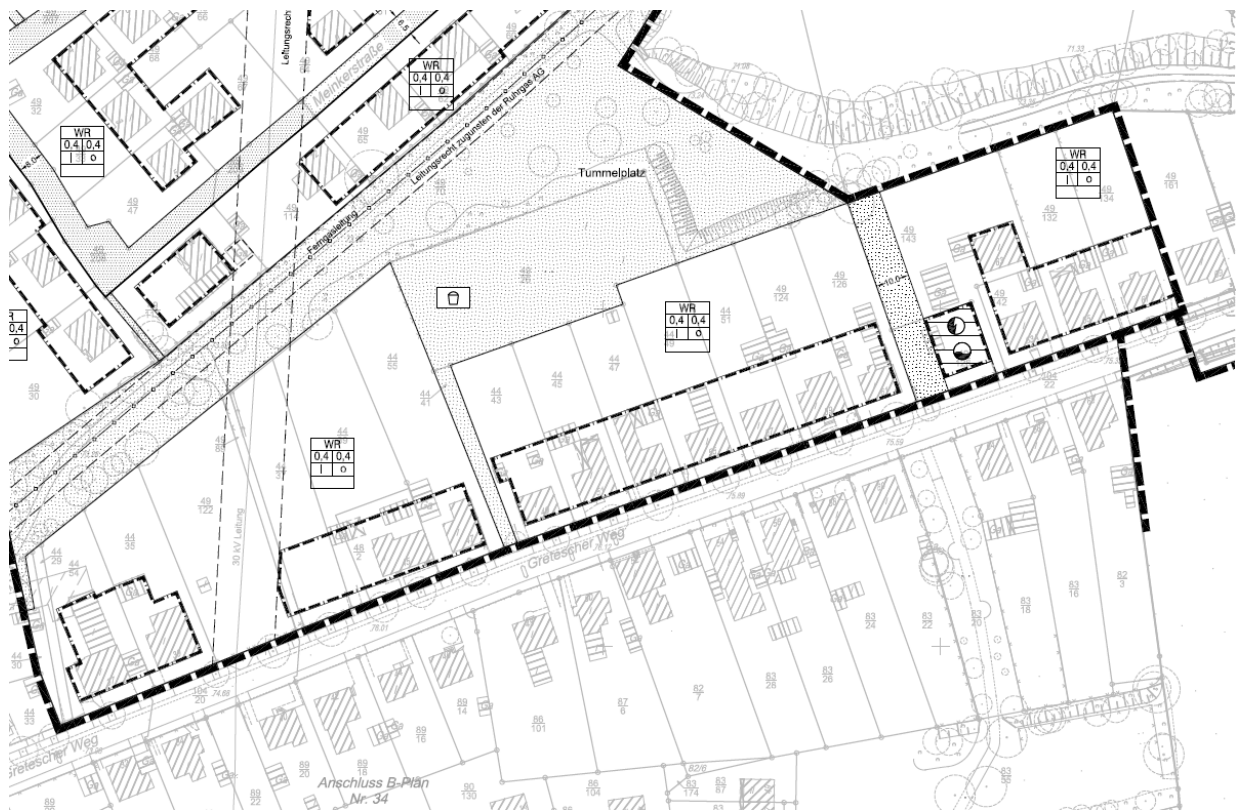
- Begrünung von Stellplatzbereichen und
 - Regenwasserversickerung
- zu berücksichtigen.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem Arbeitsplan zum B-Plan Nr. 89 – Ölweg, nördl. Teil -, Stand: 8.8.2014

Im Änderungsgebiet gilt bisher der am 28.12.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 89 – Ölweg, nördlicher Teil -. In ihm wird ein reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Eingeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 eingeschränkt. Die Baufenster verlaufen entlang der Straße Gretecher Weg und werden durch einen Schutzstreifen zugunsten einer 30-kV-Stromtrasse und zweier öffentlicher Grünverbindungen unterbrochen. Zwischen den Grundstücken Gretecher Weg 61 und 63a werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Garagen und Garagenflächen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Der lotrechte Abstand zwischen den Garagen und den Leitungsdrähten der 30-kV-Leitung darf bei größtem Durchhang 3 m nicht unterschreiten. Eine weitere Festsetzung zu mehrgeschossigen Altbaubereichen kommt im Änderungsbereich nicht zu tragen.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der westlich und mittig gelegenen öffentlichen Grünverbindungen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die der westlich gelegenen öffentlichen Grünverbindung stehen zum Teil im Eigentum der Stadtwerke Osnabrück, zum Teil in Privateigentum. Alle weiteren überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine städtebauliche Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter, bzw. dritter Reihe zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den heutigen Ansprüchen an städtisches Wohnen angepasst werden.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

In den bisher unbebauten Gartenbereichen werden, an den Grenzen der öffentlichen Grünanlage orientiert, mindestens 12 m tiefe Baufenster ergänzt. In diesen sollen, in ihren Maßen dem Bestand untergeordnete, zusätzliche Einzelhausbebauungen ermöglicht werden. Um sowohl für den Bestand als auch für die rückwärtige Bebauung angemessene Gartenbereiche zu erhalten, werden die bestehenden Baufenster auf eine tiefe von 16 m reduziert.

Die rückwärtig entstehenden Gebäude werden über die jeweiligen Vordergrundstücke erschlossen.



1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf Nutzung, Bebauung und Eigentumsverhältnisse bietet sich keine von einer allgemeinen Wohnnutzung abweichende Änderung an. Eine alternative Erschließung über eine neu anzulegende öffentliche Straße im Norden des Gebiets wäre möglich, wurde als Konzept aber nicht weiter verfolgt, da Grünzug und Kinderspielplatz erhalten bleiben sollen. Als grundlegende Alternative zur vorliegenden Planung bleibt daher nur der Verzicht auf eine Nachverdichtung und die Beibehaltung der heutigen Situation.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 88 % erzielt werden.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Gebiet wird durch den Gretescher Weg erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die Vordergrundstücke. Die Benutzung der vorgenannten Grundstücke zu diesem Zweck muss durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten gesichert werden. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund dieser Bauleitplanung nicht erweitert. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Anwohner durch zusätzlich entstehende Verkehre sowie einer Überlastung der Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude entgegengewirkt.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über das bestehende Leitungssystem erfolgen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W405 gesichert.

Die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann das zusätzlich anfallende häusliche Schmutzwasser aufnehmen.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann absehbar nicht gewährleistet werden. Dementsprechend ist das anfallende Regenwasser in das Kanalsystem einzuleiten. Zur Verringerung der Belastungsspitzen des Regenwasserkanals wird eine Festsetzung zur Herstellung von Gründächern mit Rückhaltefunktion für die Niederschläge getroffen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich grenzt direkt an den öffentlichen Kinderspielplatz am Gretescher Weg. Eine ausreichende Versorgung ist damit gesichert.

3. Immissionsschutz

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45/40 dB(A)

Mischgebiete (MI) tags: 60 dB(A) nachts: 50/45 dB(A)

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

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Östlich des Plangebiets befindet sich die Bundesautobahn (BAB) A33. Gemäß Lärmkartierung der Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2010 werden Teile des Plangebietes mit > 55 – 60 dB(A) nach Tag-Abend-Nacht-Pegel belastet. Durch die Planungen zum Ausbau der B51 und zum Lückenschluss der A33 zur A1 ist in Zukunft mit einer höheren Belastung zu rechnen. Anhand der Ergebnisse einer vom Land Niedersachsen beauftragten schalltechnischen Untersuchung zu den prognostizierten Auswirkungen des Lückenschlusses wurde im Planbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Innerhalb des vorgenannten Bereichs müssen die Außenbauteile der betroffenen Wohngebäude mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche Schalldämmmaß entsprechen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht (entspricht dem im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich II) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, aufweisen. Der Schallschutz für die hier befindlichen Nutzungen ist durch entsprechende Maßnahmen an den Fassaden insgesamt nachzuweisen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 in den Außenbereichen ist durch verhältnismäßige Festsetzungen und Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht zu verhindern. Vor dem Hintergrund der nur geringen Überschreitung der Orientierungswerte, der städtebaulichen Eignung der Flächen, des Vorrangs der Innenentwicklung und der steigenden Wohnraumnachfrage in der Stadt Osnabrück wird die Überschreitung dennoch als hinnehmbar angesehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) Tags und 49 dB(A) Nachts werden eingehalten.

3.2. Freizeit- und Sportlärm

Der Planbereich wurde im Verfahrensverlauf reduziert, sodass schon durch die reinen Abstände zwischen Sport- und Wohnanlagen eine erhebliche Auswirkung der Lärmeinwirkung ausgeschlossen werden kann. Eine schalltechnische Untersuchung zur Auswirkung der Sportanlage des Blau Weiss Schinkel e.V. erfolgt für den in ein eigenständiges Verfahren verlegten Bereich. Durch dieses Vorgehen kann das Verfahren in dem augenscheinlich lärmtechnisch unbedenklichen Bereich ohne Verzögerung fortgeführt werden.

Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des nördlich angrenzenden Kinderspielplatzes sind nach § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) „im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung“. Eine von der Regel abweichende Situation ist im vorliegenden Planbereich nicht zu erkennen, sodass auch ohne weitere Detailprüfung nicht von einem Lärmkonflikt ausgegangen werden muss.

3.3. Gewerbelärm

In näherer Umgebung zum Plangebiet befindet sich ein im Zusammenhang zur oben genannten Sportanlage stehender Bewirtschaftungsbetrieb. Von einer erheblichen Belastung ist nach Reduzierung des Plangebiets auch hier nicht auszugehen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das vormals reine Wohngebiet wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Damit sollen insbesondere kleine, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die nicht ausschließlich der Deckung der Bedarfe der Bewohner des Gebietes dienen, im Plangebiet ermöglicht werden. Die Planung reagiert so auf die Entwicklung der modernen Arbeitswelt hin zu vermehrt nachgefragten Räumen für freie Berufe. Zusätzlich wird so die Grundlage für das Leitbild einer durchmischten Stadt der kurzen Wege hergestellt, die die Erreichung der ökologischen und klimatischen Ziele der Stadt Osnabrück unterstützt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und der offenen Bauweise bleibt im vorderen Bereich bestehen. Auf eine Festsetzung der GFZ kann aufgrund der Festsetzungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen verzichtet werden.

Im rückwärtigen Bereich wird die GRZ auf 0,3 reduziert. So soll die zusätzliche Versiegelung von Flächen auf das nötige Maß beschränkt werden.

4.2.1. Gebäudehöhen

In den vorderen Grundstücksbereichen werden die Gebäudehöhen auf am Bestand orientierte Werte festgelegt. So liegen die maximale Firsthöhe bei 85,5 m über Normalhöhennull (NHN) und die maximale Traufhöhe bei 79,5 m über NHN.

Da im rückwärtigen Bereich Flachdachbauten mit günstigem Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen (A/V-Verhältnis) entstehen sollen, wird hier eine Zweigeschossigkeit zugelassen, gleichzeitig aber eine maximale Gebäudeoberkante von 82 m über NHN festgesetzt. Diese ermöglicht eine städtebauliche Unterordnung gegenüber der Bestandsbebauung und verhindert Staffelgeschosse, mit denen die rückwärtigen Gebäude entgegen der Bestandsbebauung eine dreigeschossige Wirkung entfalten könnten. Orientiert an

der Topographie des Geländes wird die auf die NHN bezogene Gebäudeoberkante im WA 5 auf 81,5 m festgesetzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Entsprechend dem Bestand und zur Wahrung einer dichteren, aber weiterhin aufgelockerten, Bebauung wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4.4. Sonstige Festsetzungen

4.4.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen den Grundstücken Gretescher Weg 39 und 45 verläuft eine 30-kV-Leitung, für die eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche eingetragen ist. Im bestehenden Bebauungsplan wurden an dieser Stelle keine Baufenster ausgewiesen, um eine Unterbauung der Leitung zu verhindern. Da die benötigten Rechte inzwischen im Grundbuch eingetragen sind und die Trasse in absehbarer Zeit zurückgebaut werden soll, wird auf die Festsetzung zukünftig verzichtet. An ihre Stelle tritt ein Hinweis zum bestehenden Leitungsrecht.

4.4.2. Bedingte Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich eine 30-kV-Stromtrasse, die bisher eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung verhindert. Nach Herstellung der geplanten 110-kV-Freileitung Baumstraße – Lüstringen wird diese obsolet und ist vom Leitungsträger zum Rückbau vorgesehen. Für diese Freileitung wurde am 30.05.2016 ein Planfeststellungsbeschluss gefasst. In diesem sagt der Vorhabenträger zu, mit dem Rückbau der 30-kV-Stromtrasse spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme des Neubauabschnittes zu beginnen und diesen zeitnah durchzuführen.

Durch die getroffene, bedingte Festsetzung sollen zwei Ziele erreicht werden: Zum einen soll eine Bebauung unterhalb der noch bestehenden 30-kV-Leitung verhindert werden, was dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Gesundheit der Stadt Osnabrück vom 28.09.1993 („Schutz der Bevölkerung vor Belastungen durch niederfrequente elektromagnetische Strahlungen“) widersprechen würde. Zum anderen soll eine Bebauung nach Rückbau der Leitung ohne eine erneute, zeit- und arbeitsintensive Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

4.4.3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine unverhältnismäßige Belastung der Bestandsbewohner durch An- und Abfahrten der Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich (WA 4 bis 6) auf eine begrenzt.

4.4.4. Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen, welche als wichtige fußläufige Verbindungen zu dem nördlich an das Plangebiet anschließenden Kinderspielplatz und zu einem größeren öffentlichen Grün- und Erholungsbereich mit naturnah gestaltetem Regenrückhaltebecken dienen, sollen erhalten bleiben. Daher wird der bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzte, westlich gelegene

Weg ergänzt. Der bisher nicht realisierte Weg am östlichen Ende des Plangebiets wird aus denselben Gründen beibehalten, jedoch auf eine Breite von 4 m reduziert.

4.4.5. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ab einer Dachneigung von weniger als 15° soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden.

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

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Im rückwärtigen WA 4 - 6 werden nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15 % zugelassen. Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass im Rahmen der Nachverdichtung Gebäude entstehen, die durch ihre kompakte Gebäudeform mit einem günstigen Verhältnis von Außenfläche zu Volumen (A/V-Verhältnis) möglichst energieeffizient errichtet werden und durch eine möglichst hohe Nutzung der oberen Geschossebene sparsam mit der Ressource Boden umgehen.

Um die stadtgestalterische Wirkung des Bestands zu erhalten, werden Dacheindeckungen die von einem aus dem Bestand abgeleiteten Farbkanon abweichen ausgeschlossen. Verhindert werden sollen dadurch insbesondere, grelle und unnatürlich wirkende Farbtöne, die eine Störung der harmonischen Straßenraumwirkung des Bestands bedeuten würden. Aus ökologischen Gründen werden dauerhaft begrünte Dächer sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) von dieser Einschränkung ausgenommen.

5.2. Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppel- und Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

5.3. Stützmauern

Die Beschränkung der Höhe und Materialität von Stützmauern dient dem Erhalt der baugestalterischen Qualität des bestehenden Gebietes und insbesondere der Sicherung der gestalterischen Qualität des nördlich angrenzenden, öffentlichen Grünzuges.

5.4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Grünfläche werden auf Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen beschränkt. Damit soll die gestalterische Qualität und Funktion als Erholungsraum gesichert werden.

6. Kennzeichnungen

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

6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Im Bebauungsplanentwurf ist vorsorglich der Hinweis mitaufgenommen worden, dass im Plangebiet mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es bedarf ausschließlich einer Teilung der vorhandenen Grundstücke

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Der Stadt Osnabrück entstehen durch die vorliegende Planung keine weiteren Kosten.

D Umweltbelange

Mit der 14. Änderung des B-Planes Nr. 89 – Ölweg, nördl. Teil - respektive der 2. Änderung des B-Planes Nr. 92 – Gretescher Weg, Mitte - werden auf derzeitigen Grünflächen (Gärten) mit teilweise umgebenden Heckenstrukturen und einigen wenigen prägenden Einzelbäumen mehrere Baufenster zur Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt. Sowohl die Grünflächen als auch die überwiegend aus Ziergehölzen aufgebauten gliedernden Grünstrukturen weisen offensichtlich keine relevante ökologische Wertigkeit auf - eine Ausnahme stellen diesbezüglich v.a. die älteren Obstbäume dar.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da - vor dem Hintergrund der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - mittels des Hinweises Nr. 14 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Im Rahmen der Planung wird vermutlich der im Stadtgebiet seltene und als hochwertig einzustufende Bodentyp Gley in größerem Umfang überplant bzw. neu versiegelt; eine den Bodentyp verifizierende Bodenfunktionsbewertung ist allerdings nicht durchgeführt worden. Eine Kompensation der Neuversiegelungen erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht.

Insgesamt sind demnach mit dem Vorhaben v.a. negative Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden (Neuversiegelung) verbunden.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Kapitel Umweltbelange (Kap. D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen.

Der Verlust von Bäumen und Heckenstrukturen lässt sich aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation durch eine alternative Planung nicht gänzlich verhindern. Das weitestgehend keine ökologische Wertigkeit der Gehölzstruktur zu erkennen ist, stärkt die Abwägung der Eingriffe zugunsten einer wohnbaulichen Nachverdichtung.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine fachliche Prüfung berücksichtigt, die keine besondere Gefährdung geschützter Arten erwarten lässt. Auf eine weiterführende Abwägung kann daher verzichtet werden.

Die durch den B-Plan ermöglichte Versiegelung des Bodentyps Gley wird vor dem Hintergrund einer Maßnahme der Innenentwicklung als hinnehmbar angesehen. Den lokal negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden stehen hier gesamtstädtisch als positiv anzusehende Effekte entgegen. So wird die Herstellung dringend benötigten Wohnraums in bereits erschlossener, integrierter Lage ermöglicht. Diese Entwicklung ist, im Sinne des Bodenschutzes, einer Neubebauung in bisher unbebautem und unerschlossenem Gebiet vorzuziehen. Darüber hinaus fördert der Bebauungsplan, durch seine Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche und Höhenentwicklung, kompakte Bauformen und sorgt so für einen möglichst schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Durch die vorliegende Planung wird die Herstellung von zusätzlichem, familiengerechtem Wohnraum ermöglicht. Eine solche Nachverdichtung wirkt sich positiv auf die Ausnutzung und den zukünftigen Erhalt der bestehenden Versorgung mit sozialer Infrastruktur aus.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 17.728 m²
Bauflächen:	ca. 16.464 m ²
davon Wohngebiete (WA):	ca. 16.464 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	0 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 1264 m ²