

Bebauungsplan Nr. 615 - Schleddehauser Weg / Stadtweg - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 02.08.2017

A Planungsanlass und Planungsziel

1. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Planungsrecht zur Revitalisierung eines derzeit ungenutzten sehr großen Grundstücks, welches mit einer leerstehenden Villa bebaut ist und durch einen inzwischen verwilderten parkartigen Garten mit hohem Altbaubestand gekennzeichnet ist. Für das Plangebiet soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 22.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 615 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 28.09. - 23.10.2015 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.000 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt somit weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

Um sicherzustellen, dass das entwickelte Plankonzept auch in der vorgesehenen Gestaltqualität und zeitnah umgesetzt wird, erfolgt die Planaufstellung als *vorhabenbezogener Bebauungsplan*. Die mögliche Detailschärfe, z.B. in Bezug auf Erscheinungsbild, Materialität usw. ist damit höher als im Angebotsbebauungsplan sonst regelbar. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor, das konkrete Vorhaben zu realisieren. Damit kann die angestrebte städtebauliche Qualität sichergestellt werden.

2. Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächen und damit eine Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen. Zentrales Ziel ist die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums in dieser integrierten Lage mit guter Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil. Der ortsbildprägende Baumbestand soll, soweit mit der geplanten Bebauung vereinbar, langfristig gesichert werden.

B Rahmenbedingungen und Voruntersuchungen

1. Ausgangssituation

1.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Darum-Gretesch-Lüstringen und umfasst das bisherige Grundstück Stadtweg 31. Die Größe des Planbereichs beträgt insgesamt ca. 11.000 m², die des zu beplanenden Grundstücks ca. 7.000 m².

1.2. Bestandsanalyse

Das Grundstück liegt am Einmündungsbereich des Schleddehauser Weges in den Stadtweg, wird von diesen beiden Straßen sowie von den östlich angrenzenden Wohngrundstücken Schleddehauser Weg 14 und Stadtweg 41 begrenzt. Da der Schleddehauser Weg stark ansteigt, weist das Plangebiet ein starkes Gefälle nach Süden auf. Zudem ist das Grundstück in der Vergangenheit im Rahmen der Herstellung der parkartigen Gartenanlage zusätzlich terrassiert worden.

Das Grundstück ist derzeit im westlichen Bereich mit einer Villa bebaut, die ungenutzt ist. Zudem befindet sich ein Garagengebäude auf dem Grundstück. Die Erschließung erfolgt vom Stadtweg aus.

In das hangartige Gelände wurde ein Bunker und/oder Lagerraum eingebaut. Dieser weist einen Eingang zum Wohnhaus auf und ist ansonsten in der Örtlichkeit aufgrund der bewegten Topografie kaum erkennbar.

Der parkartige Garten ist verwildert und weist einen beachtlichen Bestand an hochstämmigen Bäumen, vorwiegend Buchen, auf, die das Erscheinungsbild des Plangebietes prägen. Aufgrund der Lage am Hang ist der Baumbestand auch über das Plangebiet hinaus ortsbildprägend.

Zum Schleddehauser Weg besteht eine bepflanzte Verwallung, so dass das Grundstück von dort aus nur sehr eingeschränkt einsehbar ist.

Entlang des Stadtweges besteht die Einfriedung derzeit weitgehend aus einer unansehnlichen Mauer aus Betonteilen.

1.3. Planerische Ausgangslage

1.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung wurde somit aus dem FNP entwickelt.

1.3.2. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.4. Voruntersuchungen

1.4.1. Bewertung des Baumbestandes / Baumkataster

Vom Büro *Grüner Zweig* wurden alle auf dem Grundstück vorhandenen Bäume erfasst, eingemessen und hinsichtlich ihrer Qualität und Vitalität beurteilt. Diese Beurteilung floss in die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ein. Weitere Informationen zur Untersuchung können dem *Kapitel D. Umweltbelange* entnommen werden.

1.4.2. Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt. Inhalt und Ergebnisse können dem Kapitel D. Umweltbelange entnommen werden.

Im Vorfeld der Entwurfserarbeitung wurde von Nachbarn mitgeteilt, dass das zu überplanende Grundstück Lebensraum des Feuersalamanders sei. Das Gebiet wurde daraufhin von Biologen auf eine Eignung als Habitat für den Feuersalamander überprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes und der Entfernung zu möglichen Laichhabitaten, die weiter östlich in der angrenzenden freien Landschaft liegen, zumindest heute nicht mehr von einem Lebensraum für Feuersalamander auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund wurden diesbezüglich keine zusätzlichen Untersuchungen durchgeführt.

1.4.3. Bodenfunktionsbewertung

In einer Bodenfunktionsbewertung wurden die anstehenden Böden sowie deren Wertigkeit ermittelt. Inhalt und Ergebnisse der Untersuchung können dem Kapitel D. Umweltbelange entnommen werden.

1.4.4. Baugrunduntersuchung

Zur Prüfung der Bodenbeschaffenheit als Grundlage für die geplanten Baumaßnahmen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Mittels Rammkernsondierungen wurden die Untergrundverhältnisse als Grundlage für die erforderliche Gebäudegründung untersucht. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der historischen Nutzung (zeitweise als Steinbruch) eine weitgehende Überformung des Geländes durch Gesteinsabbau und anschließende Verfüllung erfolgte. Diese sind in einzelnen Teilbereichen sehr unterschiedlich. Unterhalb der Auffüllungen in Tiefen ab max. 5 m steht unverwittertes Festgestein an. Dieses findet sich in Teilbereichen jedoch bereits nahe der Oberfläche.

Die Untersuchung dient im Wesentlichen der Klärung der Gründung der neu geplanten Gebäude. Daher enthält die Untersuchung Vorgaben vorwiegend für die erforderlichen Baumaßnahmen im Rahmen der Bauphase sowie zur Sicherung der Gebäudebasis vor möglichen Gefahren durch eindringendes Sicker- und Schichtwasser.

1.4.5. Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der Verfahrensart nach § 13 a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft rein rechtlich nicht erforderlich. Aufgrund der besonderen ökologischen Bedeutung des Plangebiets, insbesondere aufgrund des vorgefundenen Baumbestandes, wurde zwischen Vorhabenträger und Stadt allerdings vereinbart, dass eine Art Teilkompensation erfolgen soll, um die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen abzumildern.

In einer Eingriffsbilanzierung wurden daher die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft analog zu einem „Regelverfahren“ ermittelt. Eine Kompensation soll in Höhe von 50% des ermittelten Wertes erfolgen. Wegen der besonderen Gegebenheiten im Plangebiet ist die Kompensation nur auf einer externen Fläche sinnvoll möglich. Die Sicherstellung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Detaillierte Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung können dem Kapitel D. Umweltbelange entnommen werden.

1.4.6. Entwässerungskonzeption

Für das Plangebiet wurde vom Büro Bergmann ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Vorgehen ist für die Schmutzwasserentwässerung ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen. Für anfallendes Regenwasser im Plangebiet wurde ein Nachweis für die zeitweilige Rückhaltung auf dem Grundstück erbracht. Verzögert ist eine Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation in den öffentlichen Straßen vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll geprüft werden, ob zusätzliche Retentionsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgehalten werden können, um die bereits stark belasteten öffentlichen Kanäle nach Möglichkeit nur im notwendigen Maß zusätzlich zu belasten.

1.4.7. Solarenergetische Prüfung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde berechnet, ob 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. 72 % erzielt werden. Der relativ niedrige Wert resultiert aus den spezifischen Gegebenheiten, insbesondere dem Grundstückszuschnitt, der anspruchsvollen Topographie, dem angestrebten Grad der baulichen Verdichtung sowie dem Planungsziel, möglichst viele Bäume auf dem Grundstück zu erhalten. Vor diesem Hintergrund und der Anzahl von ca. 28 Wohneinheiten in kompakten Baustrukturen, die auf dem Areal in hoher Qualität geschaffen werden können, ist die reduzierte Ausnutzbarkeit solarer Gewinne in der Gesamtbetrachtung vertretbar.

1.4.8. Schallschutz

Das Plangebiet wird von den umliegenden Straßen mit Lärm belastet. Diese Belastungen sind jedoch verhältnismäßig gering und bedürfen insofern keiner gesonderten gutachterlichen Betrachtung.

Auf die geplante Wohnbaufläche wirken zudem Lärmimmissionen ein, die von der südlich verlaufenden Bahnstrecke Hannover - Rheine ausgehen. Aufgrund des hohen Güterzuganteils in den Nachtstunden liegen laut Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) die Lärmbelastungen über 45 dB(A) nachts und können Werte bis zu 51dB(A) erreichen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – für allgemeine Wohngebietes (55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) können somit nicht eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere den geplanten Baukörper entlang des Stadtweges sowie die bestehende Villa mit geplantem Anbau.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich und auch aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Da es sich bei den Überschreitungen ausschließlich um die Nachtstunden handelt, kann der Konflikt dadurch bewältigt werden, dass die Schlafräume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind und somit die erforderliche Wohnruhe in den Nachtstunden gegeben ist. Dies wird aufgrund der Südexposition der betreffenden Gebäude ohnehin erfolgen, da die Aufenthaltsräume für die Tagstunden in der Regel nach Süden ausgerichtet werden.

1.4.9. Planalternativen

Das Plankonzept wurde mehrfach im Hinblick auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes überarbeitet. Das vorliegende Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass auf eine zunächst geplante Bebauung im südöstlichen Bereich verzichtet wird, da dort ein hochwertiger Bestand an erhaltenswerten Bäumen vorhanden ist.

Ein zunächst entwickeltes Konzept mit einer Einfamilienhausbebauung wurde aufgrund der geringen städtebaulichen Qualität sowie der niedrigen Anzahl möglicher Wohneinheiten nicht weiter qualifiziert.

C Planinhalt

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des Plangebiets mit Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Das Ensemble besteht aus der vorhandenen Villa, die durch einen Anbau ergänzt werden soll, sowie aus fünf neuen Baukörpern. Entlang des Stadtweges ist ein dreigeschossiger Baukörper vorgesehen, der unter Berücksichtigung der Topografie sowie einiger erhaltenswerter Bäume weitgehend am Straßenverlauf orientiert ist. Am Schleddehauser Weg sind die Baukörper giebelständig angeordnet, so dass das Erscheinungsbild durch die Anordnung der Schmalseiten der Gebäude der gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung anpasst ist.

Entlang des Schleddehauser Weges entstehen insgesamt ein Einfamilienhaus, zwei giebelständige Gebäude sowie ein etwas zurückversetztes Gebäude am Übergang zur Nachbarbebauung, die aufgrund eines Höhenversatzes deutlich höher liegt.

Das Konzept sieht eine Orientierung der Funktionen „Erschließung“ und „Aufenthalt“ zum Innenbereich vor. Dort entstehen die Freiflächen sowie die Parkmöglichkeiten. Das Wäldchen im Südosten bleibt erhalten und bietet nicht nur Kindern attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten.

Mit der geplanten Sanierung der Villa soll die historische Bausubstanz gesichert und dauerhaft erhalten werden. Zudem bleibt so die Geschichte des Grundstücks zumindest teilweise erkennbar und die Bewahrung der historischen Bausubstanz möglich.

Für die Neubauten sind dreigeschossige Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Diese sind entlang des Schleddehauser Weges aufgrund der Topografie und der Einfügung in die Topographie von der Straßenfläche etwas zurückversetzt und zudem nur zweigeschossig wahrnehmbar. Damit soll auf die gegenüberliegende Bebauung reagiert und zu einer angemessenen Höhenentwicklung beigetragen werden. Das Parken wird in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude angeordnet, so dass zusätzliche Stellplatzflächen außerhalb der Gebäude auf ein Minimum (ausschließlich für Besucher) reduziert werden können. In den Erdgeschosszonen ist zudem keine Wohnnutzung vorgesehen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Stadtweg im Bereich der bereits heute vorhandenen Grundstückszufahrt. Die erforderlichen Stellplätze werden in den Erdgeschosszonen der Gebäude untergebracht. Zusätzliche Parkmöglichkeiten entlang der angrenzenden Straßen im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen. Eine Anbindung an den Schleddehauser Weg erfolgt nur für Fußgänger zum Erreichen der Hauseingänge. Ggf. können hier zusätzlich noch Fahrradstände untergebracht werden.

Die Erschließung der einzelnen Gebäude für Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über den Innenbereich. Zur Sicherstellung einer besseren Einsehbarkeit des Einmündungsbereichs am Stadtweg wird die Verkehrsfläche etwas verbreitert. Zur Sicherstellung der geplanten Erschließung, aber auch aufgrund der topografischen Besonderheiten des Grundstücks werden weitere Zufahrtsmöglichkeiten im Bebauungsplan ausgeschlossen (Zu- und Abfahrtsverbot).

Zur Sicherstellung der Erschließung auch im Fall von Grundstücksteilungen sind im Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsfläche Fahrrechte zugunsten der Anlieger eingetragen, die ergänzend privatrechtlich zu sichern sind.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser und Telekommunikationsleitungen kann über das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser kann an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Hierzu können Teilflächen an die Kanalisation im Schleddehauser Weg angeschlossen werden. Die südlichen Teilflächen werden an den Stadtweg angeschlossen.

Sollten künftig Grundstücksteilungen im Plangebiet erfolgen, wären die Ver- und Entsorgungsleitungen grundbuchlich zu sichern. Die Lage der Leitungen orientiert sich dabei an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

Sofern zusätzliche Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte im Blockinnenbereich erforderlich werden, sind diese ausschließlich privatrechtlich zu regeln.

2.3. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen, der ausschließlich dem Gebiet dient. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung mehrere öffentliche Spielplätze in kurzer Entfernung zu erreichen. U.a. sind der Schulhof der Waldschule, der am Nachmittag der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, sowie ein Spielplatz an der Ziegeleistraße im Nahbereich vorhanden.

3. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird festgesetzt, dass in den Gebäuden entlang des Stadtweges Schlafräume nur auf der der Lärmquelle (DB-Strecke) abgewandten Nordseite der Gebäude angeordnet werden dürfen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll im vorliegenden Fall unter Rückgriff auf den § 12 Abs. 3a BauGB der Anwendungsbereich des zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrags erweitert werden. Den Regelungen des § 12 folgend, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Wohnnutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nutzungen, die in festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sind städtebaulich an dieser exponierten Stelle nicht gewünscht.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird als GRZ (Grundflächenzahl) das Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die angestrebte bauliche Verdichtung sowie andererseits die Schonung der erhaltenswerten Bereiche (insbesondere des Baumbestandes), die nicht überplant werden sollen.

Um eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die festgesetzten privaten Grünflächen bei der Ermittlung der GRZ angerechnet werden können, da die angestrebte bauliche Dichte ansonsten nicht umsetzbar wäre bzw. der Schutz der Freibereiche über den B-Plan nicht in dem angestrebten Umfang möglich wäre.

Unter Berücksichtigung der geplanten Geschossigkeit wird die GFZ (Geschossflächenzahl) für die Bereiche mit zweigeschossiger Bebauung mit 0,8, für die Bereiche mit dreigeschossiger Bebauung mit 1,2 festgesetzt.

4.2.1. Gebäudehöhen

Differenziert nach den vorgesehenen Baustrukturen wird für den westlichen Teil eine zweigeschossige und für die östlichen Baukörper sowie den Riegel entlang des Stadtweges eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung der geplanten baulichen Dichte bei gleichzeitiger Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft. Ergänzt werden diese Regelungen durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen zur Sicherstellung der angestrebten Höhenbegrenzung.

Aufgrund des stark bewegten Geländes werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen begrenzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf NHN (Normalhöhenull), um mögliche Konflikte mit divergierenden Bezugspunkten zu vermeiden. Die Höhenfestsetzungen werden so getroffen, dass eine dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur bestehenden Nachbarschaft ermöglicht wird. Die geplanten Staffelgeschosse werden dabei berücksichtigt.

4.3. Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese lässt Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 m zu. Zudem bedeutet dies, dass Gebäude Abstand zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten müssen. Diese Regelung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der geplanten Anordnung der Baukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept.

4.4.1. Nebenanlagen

Aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche und dem Ziel einer klaren Gliederung der einzelnen Bereiche sollen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Damit kann vermieden werden, dass zusätzliche Flächen für Carports, Geräteschuppen o.ä. in Anspruch genommen werden.

4.4.2. Garagen

Zusätzliche Garagen sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind in den Erdgeschosszonen der geplanten Baukörper vorgesehen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche. Daher wird im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

4.5.2. Grünflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Großbäume wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll weiterhin dazu dienen, die Fläche nicht durch die Zulässigkeit anderer Nutzungen in ihrer Qualität einzuschränken. Lediglich ein Kinderspielplatz, bei dessen Anlage die zu schützenden Bäume zu berücksichtigen sind, soll in dieser Fläche zugelassen werden.

4.5.3. Kinderspielplatz

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche soll ein Kleinkinderspielplatz realisiert werden. Aufgrund der spezifischen Situation soll dieser an die Örtlichkeit angepasst und nicht als separate Fläche ausgewiesen werden. Der Spielplatz dient ausschließlich den Kleinkindern, die im Plangebiet wohnen. Eine (öffentliche) Nutzung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.

4.5.4. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ 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 ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 bis 12 cm zur Ausführung kommen.

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.

4.5.5. Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner historischen Nutzung von wertvollem Baumbestand geprägt, der bereits viele Jahrzehnte alt ist und auch das Umfeld prägt. Daher wurde das städtebauliche Konzept so entwickelt, dass der hochwertigste Baumbestand im Südosten erhalten werden kann. Die betreffenden Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es einige bedeutende Einzelbäume, die ebenfalls dauerhaft zu erhalten sind. Dies betrifft eine Eiche am Schleddehauser Weg, die nach Baumpflegemaßnahmen erhalten werden soll sowie einige Eichen am Stadtweg.

Konkrete Maßnahmen zur Sicherung der Bäume, insbesondere im Zeitraum der Baumaßnahmen sowie in Bezug auf die Höhenentwicklung im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume, sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren mit der Naturschutzverwaltung abzustimmen.

4.5.6. Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen

Der Verlust von Bäumen, der mit der Neubebauung verbunden ist, soll zumindest teilweise an geeigneten Stellen ausgeglichen werden. Im Eckbereich Schleddehauser Weg/Stadtweg ist daher eine Gruppe von drei neu anzupflanzenden Bäumen vorgesehen. Diese sollen langfristig den heute grün anmutenden Eckbereich aufwerten. Weiterhin ist am Ende der privaten Verkehrsfläche ein anzupflanzender Baum festgesetzt. Diese soll einen eigentlich erhaltenswerten Baum ersetzen, der jedoch bereits jetzt erkennbar bei Umsetzung des Plankonzeptes nicht zu halten sein wird. Eine Umplanung ist hier nicht möglich, da ansonsten die Anfahrbarkeit der geplanten Gebäude nicht möglich wäre.

Am Stadtweg wird eine Fläche festgesetzt, die durch das Anpflanzen von Gehölzen aufgewertet werden soll. Diese Fläche grenzt direkt an den Stadtweg an und wird von einem Höhen sprung begrenzt. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der Ergänzung der Grünstrukturen in diesem Bereich.

4.5.7. Straßenbeleuchtung

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch ältere Straßenbeleuchtungen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Dadurch entsteht im Bereich derartiger Straßenbeleuchtungen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Straßenbeleuchtungen suchen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme im Bereich älterer Straßenbeleuchtungen durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

Da LED-Lampen aus energetischer Sicht wesentlich positiver zu bewerten sind als Natriumdampflampen, wird im Bebauungsplan im Sinne einer ökologischen Minimierungsmaßnahme festgesetzt, dass im Plangebiet Straßenbeleuchtungen nur mit LED-Beleuchtung betrieben werden dürfen.

Da im Plangebiet ausschließlich private Verkehrsflächen entstehen sollen, ist die Beleuchtung durch den Investor herzustellen.

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

Für die Neubauten im Plangebiet werden flach geneigte Dächer festgesetzt ($\leq 15^\circ$ Dachneigung). Damit soll erreicht werden, dass die Gesamthöhe der Gebäude angemessen begrenzt wird und zudem dass die festgesetzte Dachbegrünung realisierbar ist.

5.2. Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden soll im Bebauungsplan nicht explizit geregelt werden. Die Gestaltung und Materialität geht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5.3. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

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.

Gemauerte Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich an der Gestaltung der ortsbildtypischen Sockelzonen vorhandener Einfriedungen orientieren oder das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Bei massiven Mauern sind nachbarliche Belange, insbesondere die Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Bereich von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

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 die Ansichtsflächen von Stützmauern aus Natursteinen zu gestalten.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	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	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	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	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	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

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

Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg sind im Plangebiet nicht bekannt, können aber aufgrund der Kriegseinwirkungen und starken Bombardierung der Stadt Osnabrück nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird der gesamte Geltungsbereich mit einer entsprechenden Kennzeichnung versehen.

Die ergänzende Auswertung von Luftbildern soll im weiteren Verfahren durchgeführt werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

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

Eine kleine Teilfläche des Grundstücks im Bereich der geplanten Zufahrt wird an die Stadt übertragen, um den dort vorhabenden Gehweg auf ein angemessenes Maß verbreitern zu können und die erforderliche Sicht für ausfahrende Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Übertragung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Eine künftige Aufteilung der Grundstücksfläche erfordert keine zusätzlichen bodenordnenden Maßnahmen.

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Folgekosten entstehen nicht, da die Kosten für die Realisierung der Planung vom Investor getragen werden. Zusätzliche öffentliche Flächen, die dauerhaft von der Stadt gepflegt werden müssten, sind nicht vorgesehen.

D Umweltbelange

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 615 "Schleddehauser Weg / Stadtweg" liegt im Stadtteil Darum-Gretesch-Lüstringen und umfasst das Grundstück Stadtweg 31.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes zu schaffen. Dabei soll der Ortsbildprägende Baumbestand möglichst erhalten und langfristig gesichert werden.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 0,70 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung wird auf Kapitel F verwiesen. Der auf Grund der B-Planaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 0,54 ha. Planungsrechtlich können insgesamt ca. 0,31 ha an Fläche dauerhaft neu versiegelt werden.

Das Vorhaben erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen, den § 13a BauGB anzuwenden (vgl. Kap. A.1.1.). Die Anwendung des § 13a führt zu einem Verzicht von Umweltprüfung und Umweltbericht, entbindet zum anderen aber auch den potenziellen Investor/Eingriffsverursacher von der Verpflichtung, erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltmedien kompensieren zu müssen. Aufgrund der absehbaren hohen ökologischen Bedeutung des vorhandenen Altbaumbestandes ist verwaltungsintern entschieden worden, mit dem Investor Einvernehmen dahingehend zu erzielen, das trotz Anwendung des § 13a 50 % des hier bilanzierten Kompensationserfordernisses nachgewiesen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren wird vereinbarungsgemäß - trotz Anwendung des § 13a BauGB - 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 - angewendet. Von daher ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine "Eingriffsbilanzierung mit Kompensationsermittlung" erstellt worden (DENSE & LORENZ 2017).

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. Vor diesem Hintergrund sind ein "Artenschutzfachbeitrag Fledermäuse" (DENSE & LORENZ 2015) sowie eine "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Vögel" (BIOCONSULT 2015) erstellt worden.

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

Fachplanungen

Hinsichtlich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird auf das Kapitel A.3.3.1 verwiesen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan (STADT OSNABRÜCK 2000) ist das Areal als Wohnquartier mit größeren privat nutzbaren Freiflächen ausgewiesen. Östlich des Plangebietes verläuft von Nordosten nach Süden entlang des Stadtweges ein Hauptwanderweg.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (STADT OSNABRÜCK 1992) stellt den Aufstellungsbereich als einen wichtigen Bereich hinsichtlich der Aspekte "Arten und Lebensgemeinschaften und Vielfalt" sowie "Eigenart und Schönheit" dar. Er ist gekennzeichnet durch parkartige Gärten und Grünanlagen mit Gehölzgruppen sowie großen alten Bäumen und wird von daher als ein für den Siedlungsbereich wertvoller Bereich mit prägenden naturnahen Elementen ausgewiesen.

Inwieweit das Vorhaben insgesamt den in den Fachgesetzen und -planwerken 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 betroffenen 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 erstellten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgearbeitet, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie ggf. zum Ausgleich und Ersatz 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.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung v.a. Auswirkungen bezogen auf das Landschafts- respektive Stadtbild von Bedeutung. Eine realisierte Wohnbebauung verändert in aller Regel die Qualität des Naturerlebens gegenüber der Wahrnehmung relativ naturnaher Freiflächen. Hinsichtlich des Aspektes Erholungs- und Freizeitfunktion muss die nicht gegebene Zugänglichkeit des Areals für Erholungssuchende berücksichtigt werden.

Es wird eine Freifläche überplant, die als klimaökologischer Ausgleichsraum für die umgebende Siedlungsstruktur von hoher bioklimatischer Bedeutung ist und die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung aufweist.

Bewertung

Die potenzielle Bedeutung des Plangebietes für die naturgebundene Erholungsnutzung muss aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit als gering eingestuft werden; ein entsprechender Erlebniswert kann derzeit allenfalls von den Randbereichen ausgehen.

Das klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienische Ausgleichsfunktion der überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt bzw. unterbunden werden – 22 klimawirksame und prägende Großbäume werden gefällt werden müssen. Allerdings ist dieser Aspekt vor dem Hintergrund der Lage und Größe des gesamten Plangebietes zumindest im Hinblick auf mögliche Effekte für die besonders vorbelastete Innenstadt zu relativieren.

In der Zusammenschau wird die Planung bezogen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Aspekte Ortsbild und Stadtklima zu nicht erheblichen Auswirkungen führen.

2.1.2 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 weist – nicht zuletzt auf Grund seiner Historie - eine für das Stadtgebiet Osnabrück außerordentlich hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Inmitten des besiedelten und versiegelten Stadtgebietes findet sich im Plangebiet eine mehr als 5.600 m² große Freifläche, die vom Biotoptyp her als Hausgarten mit Großbäumen einer besonders guten Ausprägung und damit der Wertstufe III¹ anzusprechen ist.

Da davon auszugehen ist, dass die Überplanung von Freiflächen im Nahbereich älterer Gehölz- und Baumbestände aber auch im Umfeld älterer Gebäudesubstanz negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel haben kann, war eine spezielle Artenschutzprüfung durchzuführen. Im Ergebnis ist mit Blick auf die Fledermäuse festzuhalten, dass drei Arten – Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus – sicher nachgewiesen werden konnten. Aufgrund der außergewöhnlich hohen Aktivität der Breitflügelfledermäuse wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, um das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen essentiellen Bedeutung als Jagdgebiet für eine bekannte Breitflügelfledermaus-Kolonie, deren Quartier sich in einem Haus am Schledehauser Weg befindet, beurteilen zu können. Im Ergebnis ist - nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe des überplanten Areals - davon auszugehen, dass im Aktionsraum der Kolonie genügend Ausweichflächen vorhanden sind und dem Planbereich von daher keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet für diese Art zuzuweisen ist.

Das nachgewiesene Artenspektrum entspricht unter Berücksichtigung der Lage im urbanen Raum sowie der Kleinflächigkeit dem Erwartungswert und ist als vergleichsweise gut ausgeprägt zu bezeichnen. Auf das Stadtgebiet bezogen stellt das Plangebiet mit seinem relativ großen Grünflächenanteil ein wichtiges Vernetzungselement zwischen für die Fledermäuse bedeutsamen Teillebensräumen dar. Der zentralen Rasenfläche mit angrenzenden Gehölzen kommt für die nachgewiesenen Arten eine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Obwohl keine Bäume gefunden wurden, die ein Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen, ist es wahrscheinlich, dass Höhlen existieren, die vom Boden aus nicht sichtbar sind. Diese liegen vermutlich im Eichenwäldchen im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Das Ergebnis der avifaunistischen Beurteilung stellt dar, dass für 15 der 18 kartierten Arten Brutreviere nachgewiesen werden konnten. Mit dem Star steht eine der betroffenen Brutvogelarten als bestandsgefährdete Art auf der Roten Liste Niedersachsens; für weitere Arten der Roten Listen und streng geschützte Arten nach BNatSchG konnten im Plangebiet keine Brutnachweise geführt werden. Insgesamt entspricht das Arteninventar dem der in Siedlungen und Gärten zu erwartenden Arten.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Das nachweisliche Vorkommen gefährdeter Vogel- und Fledermausarten führt vor dem Hintergrund des anzuwendenden Bilanzierungsmodells für die Eingriffsregelung hinsichtlich der Jagdlebensräume zu einer teilweise höheren Gesamtbewertung als sie sich aus der Naturnähe des Biotoptyps allein ableiten ließe.

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

Bewertung

Dem Aufstellungsbereich ist eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes zuzuweisen. Sowohl hinsichtlich der Fledermäuse als auch der Vögel ist dem Plangebiet eine hohe Bedeutung als Lebensraum – auch im Rahmen einer Biotopvernetzung - zuzusprechen. Die im Untersuchungsgebiet kartierte Biotoptypen-ausstattung der überplanten Flächen weist auf einer Fläche von 2.686 m² die Wertstufe III (allg. ökologische Wertigkeit) auf (s.o.). Die Überplanung dieses schwer regenerierbaren Biotoptyps zieht ein entsprechendes Kompensationserfordernis nach sich.

Von den 53 als erhaltenswert eingestuften Bäumen können im Rahmen der Planung nur 31 Bäume im Bestand gesichert werden. Auch wenn die im östlichen Bereich stockenden Baumbestände weitgehend unberührt bleiben sollen, sind mit der Ausweisung der Wohnquartiere erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die v.a. aus der Versiegelung/Überbauung von z.T. naturnahen Freiflächen, aus Baum- und Gehölzbeseitigungen sowie aus Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren.

Mit Blick auf die Arten und Lebensgemeinschaften ist zudem die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn durch Überbauung den Böden ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen wird (vgl. Kap. D.2.1.3). Die Bedeutung des Plangebietes für streng bzw. besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten wird mit Blick auf den speziellen Artenschutz durch die Planung hinreichend berücksichtigt.

In der Gesamtschau sind bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erhebliche Beeinträchtigungen zu konstatieren.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die nach dem Bewertungsmodell der Stadt Osnabrück vorgenommene Bodenfunktionsbewertung – ihr liegen v.a. die Teilfunktionen *Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Land- und forstwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, Seltenheit des Bodens* sowie *Naturnähe / Regenerierbarkeit des Bodens* zu Grunde - spricht die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden als Braunerde-Ranker und als Allo-Ranker an. Erstere erreichen auf einer 5stufigen Skala - 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch – die zweithöchste Wertigkeit (Stufe 4) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung; die Allo-Ranker sind dagegen der Bewertungsstufe 3 (mittlere Bedeutung) zuzuordnen.

Laut der in Osnabrück geltenden "ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung" sind Böden der Wertstufen 4 und 5 nach Möglichkeit in ihrer Funktionalität zu erhalten, d.h. von Bebauung frei zu halten.

Informationen zu Altlasten liegen nicht vor.

Bewertung

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens werden bisher natürlich anstehende Böden als Wohn- und Verkehrsflächen überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionalität nicht mehr zur Verfügung. Auf den Freiflächen ist eine Durchlässigkeit für Niederschlagswässer nach wie vor gegeben. Gegenüber Versiegelung durch Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung besteht demnach eine hohe Empfindlichkeit.

Die auf Grund der gärtnerischen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der anstehenden Böden ist im Plangebiet nur in Teilbereichen als Vorbelastung zu beurteilen. In großen Teilen des Planbereichs ist ihre ökologische Funktionalität als hoch einzuschätzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und zum geringeren Teil hoher Wertigkeit in einer Größenordnung von 3.082 m². Zusätzlich ist von weite-

ren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen, ohne dass dies gegenwärtig zu einer Kompensationsverpflichtung führen kann, da diesbezüglich lediglich die Versiegelung in Ansatz gebracht wird.

Aufgrund der teilweisen Überplanung von Böden hoher Wertstufe muss eingeräumt werden, dass die Planung der diesbezüglich Intention der "ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung" nicht gerecht werden kann. Insgesamt ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen keine beeinträchtigende Vorbelastung zu konstatieren. Die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehenden Neuversiegelungen führen im Plangebiet zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit u.U. zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandene städtische Kanalisation abgeführt.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelungen innerhalb bereits vorhandener Wohnquartiere wird in der Gesamtschau hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

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

Das Plangebiet ist gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimatologischen Untersuchung (2017) als klimaökologischer Ausgleichsraum für die umgebende Siedlungsstruktur von hoher bioklimatischer Bedeutung und weist eine entsprechend hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf. Insbesondere bei autochthonen Wetterlagen wirkt sich die hier produzierte Kaltluft positiv auf die angrenzenden Wohnbereiche aus. Vor allem der südlich angrenzende Siedlungsbereich weist bereits eine bioklimatische Belastungssituation auf (heizt sich auf), was die Wichtigkeit dieses Ausgleichsraumes für das Mikroklima unterstreicht.

Daher sollten bauliche Eingriffe, gemäß Stadtklimagutachten (2017), nur äußerst maßvoll und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen, um eine Verschlechterung der oben umrissenen stadtklimatischen Situation zu vermeiden. Konkret ist zum einen auf die Ausrichtung der Baukörperstellung gemäß Strömungsrichtung zu achten, um eine gute Durchströmbarkeit der neuen Siedlungsstruktur zu erreichen und zum anderen der Erhalt eines hohen Anteils der vorhandenen Vegetationsstrukturen anzustreben.

Bewertung

Die Überplanung von bioklimatisch wirksamen Freiflächen in einem Umfang von 3.082 m² zugunsten von Bebauung und die damit verbundene Neuversiegelung können zumindest im Nahbereich kleinklimatisch zu negativen Auswirkungen führen.

Auf Grund einiger festgesetzter Verminderungsmaßnahmen – insbesondere der Erhalt des waldartigen Baumbestandes im östlichen Bereich sowie die Begrünung der Dachflächen im zukünftigen Wohngebiet - können die Auswirkungen der Neuversiegelungen für den unmittel-

baren Planbereich gemindert werden. Dem steht der Verlust von 22 klimawirksamen prägenden Großbäumen gegenüber. Die Ausrichtung der zukünftigen Baukörper kann vor dem Hintergrund der herrschenden Topographie als hinreichend zielführend angesehen werden.

Insgesamt ist mit Blick auf das Schutzgut Klima/Luft von nur geringen bzw. nicht erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

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 umso erhaltenswerter einzustufen.

Bewertung

Die hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes hohe Bedeutung der markanten Großbäume sowie des waldartigen Baumbestandes im östlichen Bereich des Planbereiches ist vor dem Hintergrund der umgebenden Verkehrs- und Siedlungsflächen augenscheinlich. Dennoch muss auch an dieser Stelle - auch mit Blick auf eine potenzielle Erholungsnutzung - auf die sehr eingeschränkte Zugänglichkeit des Plangebietes verwiesen werden. Andererseits geht mit der Planung der Verlust von 22 erhaltenswerten prägenden Großbäumen bzw. von 35 Bäumen insgesamt einher.

Da sich die genannten Beeinträchtigungen v.a. im inneren, gegenüber der freien Landschaft mehr oder weniger abgeschirmten Siedlungsbereich auswirken und vor dem Hintergrund der Minderungsmaßnahmen (s. Kap. D.3.1.1) wird insgesamt von nicht erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschafts- respektive Stadtbildes 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. 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

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht erkennbar.

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 Untersuchungsgebiet 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 den geplanten Versiegelungen 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 Überplanung ökologisch hochwertiger Biotopstrukturen kann darüber hinaus (lokal) zu Modifikationen des Stadtklimas führen.

An dieser Stelle ist auch darauf zu verweisen, dass es im Gesamtplangebiet zum Verlust von 22 prägenden und stadtklimawirksamen Großbäumen kommen wird. Diese Bäume weisen z.T. eine Bedeutung als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter auf.

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die städtebauliche Neustrukturierung eines großen parkähnlichen Gartengrundstückes mit der zugehörigen Erschließung. Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zunächst in dem Verlust von 3.082 m² natürlich gewachsener Böden mit einer mittleren und hohen ökologischen Funktionsvielfalt. Die geplanten Neuversiegelungen führen zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und zu einer Reduzierung der kaltauftproduzierenden Freiflächen. Die Überplanung hochwertiger Biotopstrukturen – wertvolle waldartige Baumbestände bzw. prägende Einzelbäume – in einer Größenordnung von 2.686 m² führt zum Verlust entsprechender Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 Eingriffsregelung

3.1.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden im Plangebiet selbst nicht vor. Einige der Festsetzungen des B-Planes dienen der Verminderung der Eingriffsfolgen. So

- ist das Pflanzen von naturraumtypischen Laubgehölzen (Grundstückseinfriedungen) auf den Privatgrundstücken sowie das Überstellen von Stellplatzanlagen mit großkronigen Bäumen festgesetzt;
- gewährleistet eine textliche Festsetzung verbunden mit einer entsprechenden Bauvorschrift die extensive Begrünung auf den Dachflächen;
- ist über eine entsprechende Festsetzung geregelt, dass die Beleuchtung im neuen Baugebiet auf eine ökologisch verträgliche Art und Weise erfolgt;
- sind die verbleibenden 31 erhaltenswerten Großbäume im Planbereich mit Erhaltungsgebot festgesetzt;
- ist die Neupflanzung von xxx Laubbäumen über eine entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet.

3.1.2 Zugeordnete Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Wie bereits in Kap. D.2.1.3 dargelegt, führt die Ausweisung des neuen Baugebietes zu einer möglichen Neuversiegelung von Böden mittlerer und hoher Wertigkeit in einer Größenordnung von 3.082 m². Die als Ausgleichsmaßnahme aus fachlicher Sicht gemäß Bilanzierungsmodell vorrangig ins Auge zu fassende Entsiegelung einer Fläche von 1.646 m² 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 4.372 m².

Insgesamt verbleibt demnach das Erfordernis externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 6.018 m² zu erbringen, auf denen durch geeignete Maßnahmen eine Aufwer-

tung um eine Wertstufe erreicht werden kann. Aufgrund der oben genannten Übereinkunft müssen von diesem ermittelten Kompensationserfordernis lediglich 50 % durch den Investor nachgewiesen werden. Als geeignete Aufwertungsmaßnahme wird auf dem Flurstück 104, Flur 1, Gemarkung Atter ein 20 m breiter Waldrand entlang des westlich angrenzenden Waldes in einer Gesamtgröße von 3.009 m² angelegt.

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Osnabrück 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.

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.

Mit der Planung werden Möglichkeiten der Innenverdichtung genutzt und damit eine Außenentwicklung des Siedlungsraumes der Stadt Osnabrück vermieden. Die Nachverdichtung ermöglicht die Nutzung und Auslastung sowohl der sozialen als auch technischen Infrastruktur, ohne dass erhebliche Anpassungen erforderlich sind.

Den dargelegten, teils negativen, Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter steht die Schaffung von ca. 30 Wohneinheiten gegenüber, die der Deckung des hohen Wohnungsbedarfes dienen.

Es ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Verfahrensart keine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Ausführungen zur Kompensation im Kap. D basieren darauf, dass der Vorhabenträger negative Auswirkungen anerkennt und einen aktiven Beitrag zu deren Minimierung leisten will. Dies zeigt sich auch in der Modifikation der Planung, die zum Erhalt eines wesentlichen Teils des vorhandenen Großbaumbestandes geführt hat.

Aufgrund der Verfahrensart nach § 13 a BauGB erfolgt die Sicherstellung der freiwillig vereinbarten Kompensation nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan, sondern wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die Planung als städtebaulich und ökologisch vertretbar auch unter Umweltaspekten einzustufen.

F Sonstige Angaben

1. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 7.030 m²
Bauflächen (WA):	ca. 4.070 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 1.370 m ²
Verkehrsflächen (privat):	ca. 640 m ²
Grünflächen (privat):	ca. 950 m ²