

Bebauungsplan Nr. 630 - Am Schwanenbach 110 - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 29.03.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 22.08.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück *Am Schwanenbach* 110 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten gestellt.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630 – Am Schwanenbach 110 – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 19.12.2017 bis zum 19.01.2018 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 765 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Änderung des bestehenden Planungsrechts zum Zwecke einer effizienteren Flächennutzung) 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

Das Plangebiet umfasst das Baugrundstück *Am Schwanenbach* 110. Das Baugrundstück befindet sich im Stadtteil Wüste. Die Größe des Baugrundstücks (Vorhaben- und Erschließungsgebiet) beträgt 765 m².

2.2. Bestandsanalyse

Die sich auf dem Baugrundstück befindlichen Garagen sind keinen Wohneinheiten bauordnungsrechtlich zugeordnet, so dass es sich hierbei um nicht notwendige Pkw-Einstellplätze im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) handelt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

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

2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

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.

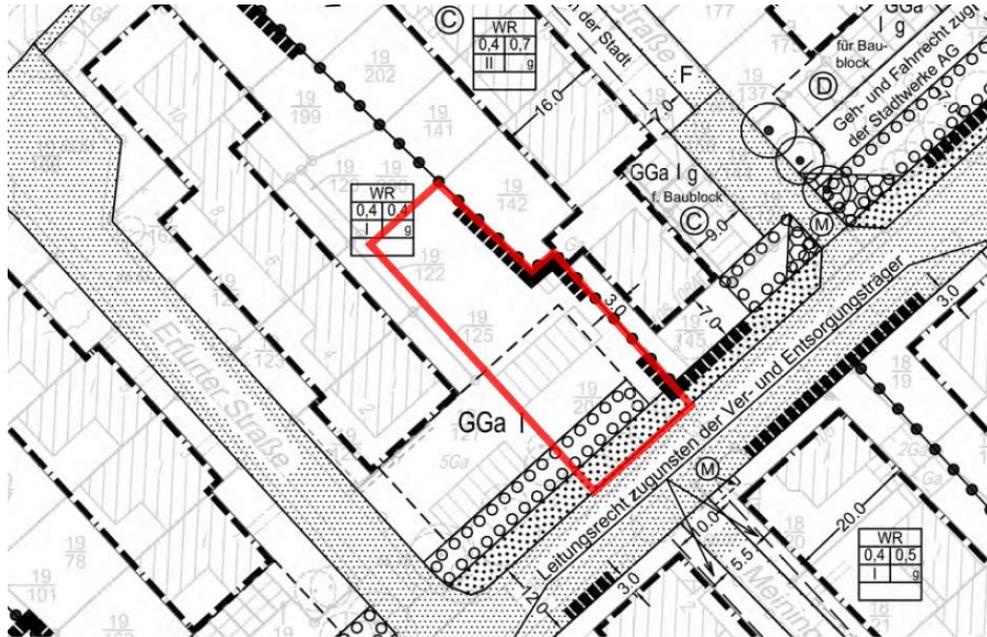
2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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

Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 120 – Wüste, Nordwest – setzt für das Baugrundstück *Am Schwanenbach* 110 eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Dem Baugrundstück ist eine festgesetzte öffentliche Grünfläche vorgelagert.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 120 – Wüste, Nordwest –

2.4.2. Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung Wüste.

Im Rahmen der Untersuchung zur Altablagerung Wüste wurden auf einer angrenzenden Fläche Erkundungs Sondierungen bis max. 2,5 m Tiefe durchgeführt. In diesen Sondierungen wurden bis ca. 1,8 m unter Gelände Auffüllungsmaterialien der Altablagerung Wüste angetroffen. Von den Auffüllungsmaterialien wurden keine chemischen Bodenanalysen durchgeführt.

Oberbodenuntersuchungen entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodschV) sind im Plangebiet bisher nicht ausgeführt worden.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück und damit das Vorhaben- und Erschließungsgebiet befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, im Plangebiet verbindliches Planungsrecht für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten zu schaffen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, in einem bestehenden Wohngebiet ein weiteres Wohnhaus zuzulassen, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt von der Straße *Am Schwanenbach* aus. Hierfür wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich einer vormals öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugrundstücks mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße *Am Schwanenbach* sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das Baugrundstück kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße *Am Schwanenbach* angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Bereich der Altablagerung Wüste. Hier wurden auf Grund des torfigen Untergrundes in der Nachkriegszeit hausmüllartige Abfälle zur Trockenlegung aufgebracht.

Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß dem bei der Unteren Wasserbehörde vorliegenden Kartenwerk bei ca. 1-2 m. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre vermutlich nur nach vorherigem Bodenaustausch zur Verbesserung der Sickerfähigkeit und nur über sehr flache Versickerungsmulden möglich.

Eine weitgehende Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wäre zwar wünschenswert, angesichts der auf dem Baugrundstück vorzufindenden Bodenverhältnisse allerdings mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden.

Durch die extensive Dachbegrünung des Vorhabens kann eine verzögerte Regenwasserableitung erfolgen, da der Abflussbeiwert für Dachbegrünungen mit 10-15 cm Schichtdicke nach der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, Herausgeber der Richtlinien für Dachbegrünungen) bei 0,3 liegt.

Das Niederschlagswasser soll somit grundsätzlich in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Straße *Am Schwanenbach* eingeleitet werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitungen im Bereich der Straße *Am Schwanenbach* an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Weimarer Straße* (Objekt Nr. 16-057 *Weimarer-Straße/Alfred-Delp-Straße*).

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)

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.

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen aus Verkehrslärm – ausgehend von der Straße *Am Schwanenbach* – ein. Die Emissionen bedürfen allerdings keiner näheren Betrachtung, da es sich bei dem Verkehr fast ausschließlich um Anliegerverkehr handelt und das verhältnismäßig großzügig dimensionierte Straßenraumprofil keine für das Vorhaben ungünstige Schallausbreitung erwarten lässt.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Lärmimmissionen aus Gewerbelärm ein.

3.3. Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen.

Feuerungsanlagen sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleinf Feuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsanlagen, die zumeist als Zusatzheizung zu den zentralen Öl- und Gasheizungen in den Haushalten betrieben werden. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen. Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits den angestrebten Ausbau der energetischen Nutzung von Biomasse nicht behindern.

Für die Verbrennung in ortsfesten Feuerstätten sind deshalb nur die folgenden festen Brennstoffe zulässig:

- naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, insbesondere in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln, sowie Reisig und Zapfen und
- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731, Ausgabe Oktober 1996, oder in Form von Holzpellets nach den brennstofftechnischen Anforderungen des DINplus-Zertifizierungsprogramms „Holzpellets zur

Verwendung in Kleinf Feuerstätten nach DIN 51731-HP 5“, Ausgabe August 2007, sowie andere Holzbriketts oder Holzpellets aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.

(vgl. § 3 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes vom 10. März 2017 (BGBl. I S. 420) geändert worden ist – 1. BImSchVO)

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Einzelraumfeuerungsanlagen nach der 1. BImSchVO nur gelegentlich und nicht zur Dauerbeheizung eingesetzt werden dürfen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet entspricht der Nutzung der näheren Umgebung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der Nutzung der näheren Umgebung.

4.3. Bauweise

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

Die offene Bauweise wird festgesetzt, da eine Grenzbebauung des Hauptgebäudes aus Rücksicht auf nachbarliche Belange nicht standortadäquat erscheint.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert und umschreibt die Grundfläche des Vorhabens.

4.4.1. Nebenanlagen

Da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lediglich die Grundfläche des Vorhabens berücksichtigt, sind Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4.2. Garagen und Stellplätze

Da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lediglich die Grundfläche des Vorhabens berücksichtigt, sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. 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 fil-

tern. 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 allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 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.

Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nackten oder bekiesten Dachflächen sorgen, erzielen Solar-Module (insbesondere Photovoltaikanlagen) in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad, denn der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module ist von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist somit nicht nur aus ökologischer Sicht wünschenswert, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

4.5.2. Anpflanzen von Bäumen

Da das Vorhabengrundstück in einem Siedlungsbereich mit einer ungünstigen bioklimatischen Situation und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung liegt, sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Maßnahmen zur stadtklimatischen Entlastung durchzuführen. Neben einer extensiven Dachbegrünung zählt hierzu auch das Anpflanzen eines heimischen standortgerechten Laubbaums auf dem Vorhabengrundstück.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

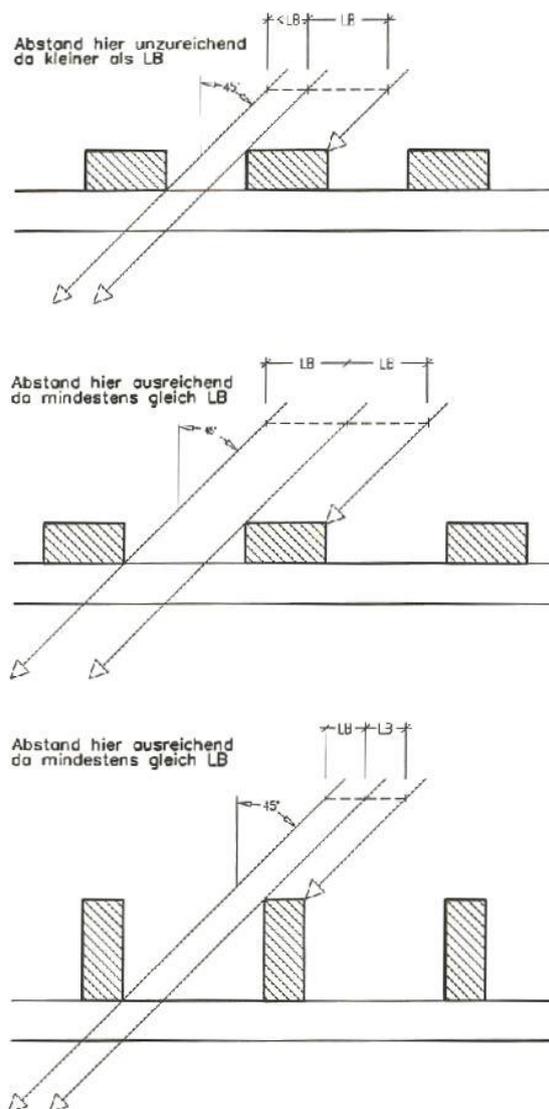
5.1. Einfriedungen

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.

Maschendrahtzäune sowie Drahtgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

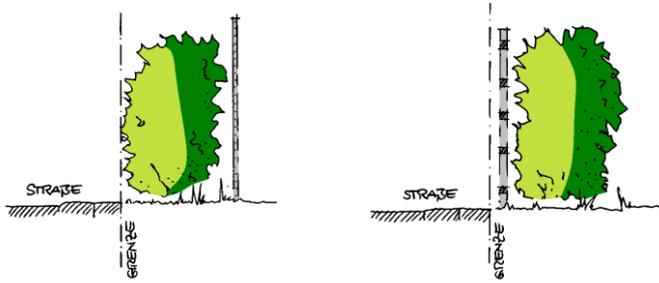
Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist (Große-Suchsdorf / Lindorf / Schmaltz / Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 8. Auflage, § 12a Rn. 24).



Beispiele für undurchsichtige bzw. durchsichtige Lattenzäune

Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist es unerheblich, ob die Hecke vor oder hinter der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) in die

Hecke eingeflochten ist. Erforderlich ist allerdings, dass die Gesamteinfriedung zu gleichen Teilen aus Hecke und baulicher Anlage besteht.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

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.

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 pyraester	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 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1. Altlasten

Auf das Vorhandensein eventueller Altlasten in der Planurkunde hingewiesen.

Bei Bodeneingriffen ist das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien zu erwarten, die aus abfallrechtlicher Sicht relevant sind und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen sind.

Die zukünftigen Oberbodenschichten in den unversiegelten Bereichen der zu bebauenden Flächen müssen in ausreichender Mächtigkeit (Wohnbebauung: mindestens 60 cm, Park-/Freizeitfläche: mindestens 35 cm) vorliegen und die Prüfwerte der BBodSchV deutlich unteschreiten.

Weitere Aussagen zum Bodenmanagement bzw. zur Bodenentsorgung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7. Maßnahmen

7.1. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Folgekosten der Bauleitplanung werden von den Vorhabenträgern übernommen. Hierzu wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Osnabrück ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen.

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 630 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Mehrfamilienwohnhauses geschaffen, welches zum überwiegenden Teil auf der Fläche eines derzeitigen Garagenriegels realisiert werden soll. Das Baufenster liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes mit einer ungünstigen bioklimatischen Situation und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Gemäß Stadtklimagutachten (2017) sollten hier Maßnahmen zur stadtklimatischen Entlastung durchgeführt werden und Nachverdichtungen nur äußerst maßvoll unter Sicherstellung eines möglichst hohen Vegetationsanteils erfolgen. Diesen Vorgaben wird der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans insofern gerecht, als das er eine Festsetzung zur Dachbegrünung mit alternativer Nutzung der Dachflächen für regenerative Energien beinhaltet. Die Gewährleistung einer entsprechenden Dachneigung ist vertraglich geregelt. Auch die festgesetzte Pflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes führt zu entsprechend positiven Effekten.

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

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planung allenfalls unwesentlich berührt.

E Abwägung der Umweltbelange

Da durch die Bauleitplanung Umweltbelange allenfalls unwesentlich berührt werden (vgl. Kapitel D) stehen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums öffentliche Interessen nicht entgegen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die städtebauliche Planung führt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Stärkung der Sozialstruktur im Umfeld des Plangebiets.

2. Flächenbilanz

Plangebiet:	841 m²
Bauflächen (VEP):	765 m ²
davon reines Wohngebiet (WR):	765 m ²
davon öffentlichen Straßenverkehrsfläche	15 m ²
davon öffentliche Grünfläche	61 m ²