

Bebauungsplan Nr. 494 - Daumeyersweg - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 23.07.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 494 - Daumeyersweg - wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, zusätzliche Baumöglichkeiten in zweiter Reihe sowie auf einer ehemaligen Grundwassermessstelle der Stadtwerke Osnabrück AG im Planbereich zu schaffen. Zukünftig sollen Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sein.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs geschaffen werden. Das Planungserfordernis resultiert aus der Tatsache, dass für eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung geeignete Flächen im Planbereich vorhanden sind, das notwendige Baurecht hierfür allerdings bislang fehlte.

Auf Grundlage der seinerzeit im Planverfahren vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büros Bonk, Maire, Hoppmann vom 21.08.2001 für den Rahmenplan „Bornheide“, wurde für die Grundstücke im Änderungsbereich ein Bauen in zweiter Reihe ausgeschlossen, da die Lärmbelastung durch die westlich gelegene Bundesautobahn 33 (A 33) zu hoch erschien. Aktuell liegt eine neue schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 vor, die im Rahmen der Ausbauplanungen der A 33 erstellt wurde. Unter Berücksichtigung dieser zeitgemäßen Untersuchung ist auch für die bisher ausgeschlossenen Grundstücksbereiche nördlich des *Gretescher Weges* eine Bebauung in zweiter Reihe möglich.

Die Grundwassermessstelle der Stadtwerke Osnabrück wird künftig nicht mehr benötigt und soll daher ebenfalls überplant werden. Die Nutzung des betreffenden Grundstücks durch die Stadtwerke Osnabrück AG ist bereits eingestellt.

Das aktuelle Entwicklungsinteresse bei einem Teil der Planbetroffenen soll genutzt werden, um die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Sinne des Entwicklungskonzepts 2020 zu beschleunigen. Dabei stellt die geplante Nachverdichtung – einhergehend mit einer effizienteren Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur – einen erheblichen Kostenvorteil im Vergleich zu einer Baugebietsausweisung auf bislang unbeplanten Außenbereichsflächen dar.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 494 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.12.2017 bis 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 Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.484 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 (UVP-G) 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 (Nachverdichtung) 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 Darum-Gretesch-Lüstringen und liegt zwischen *Daumeyersweg*, *Imeyerweg*, *Gretescher Weg* und *Nordstraße*. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,83 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch eine Bauzeile am *Gretescher Weg* mit acht freistehenden Einzelhäusern sowie einem Doppelhaus aus. Zwischen den Grundstücken *Gretescher Weg* 125 und 127 befindet sich eine ehemalige Grundwassermessstelle der Stadtwerke Osnabrück, welche im Zuge einer möglichen Bebauung des Grundstücks auf einen ordnungsgemäßen Rückbau überprüft werden sollte.

Nördlich an den Planbereich angrenzend befinden sich eine als extensives Grünland genutzte Kompensationsfläche sowie der Verlauf der 110-kV-Bahnstromleitung. Östlich angrenzend liegt das Wohngebiet *Imeyerweg/Alte Hageweg* inklusive eines Kinderspielplatzes. Südlich des *Gretescher Wegs* liegt ebenfalls eine offene Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung vor sowie eine Dauerkleingartenfläche gegenüber des Grundstücks *Gretescher Weg* 127.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

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

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

2.3.2. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

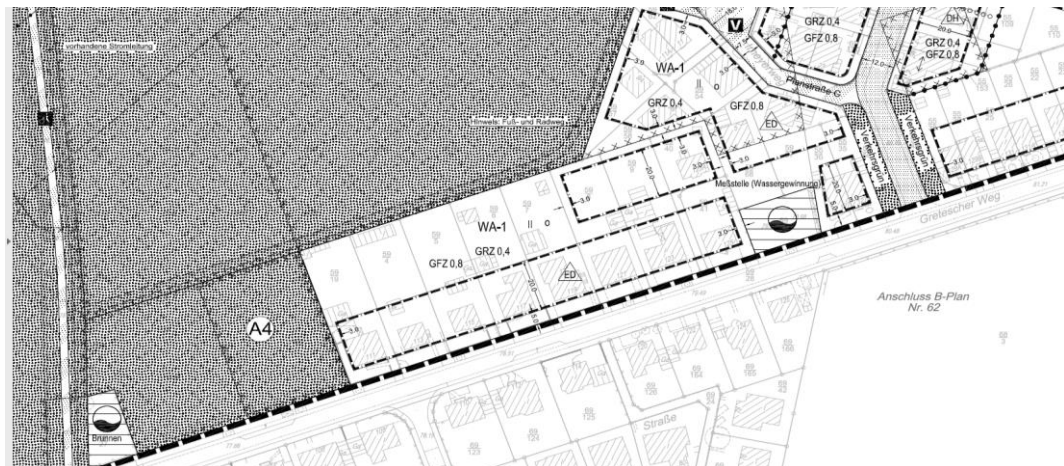
In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück die "Berücksichtigung ökologischer Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

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



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 494 - Daumeyersweg -

Im Änderungsbereich gilt bisher der am 08.02.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 494 - Daumeyersweg -. In ihm wird ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise – bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern – festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Vollgeschosszahl (Z) von II, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt.

Einzelhäuser und Doppelhaushälften dürfen nur aus einem Wohngebäude bestehen. Die Anzahl der Wohnungen ist für Einzelhäuser in den WA 1-Gebieten auf zwei und für Doppelhäuser auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig, im WA 1-Gebiet nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf maximal 9,00 m begrenzt und die Traufhöhe auf eine Höhe von 4,00 m im WA 1-Gebiet.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 59/24, ehemals genutzt als Grundwassermessstelle, befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Osnabrück AG. Die weiteren im Planbereich gelegenen Baugrundstücke befinden sich ausschließlich im Privateigentum.

B Planungsziel

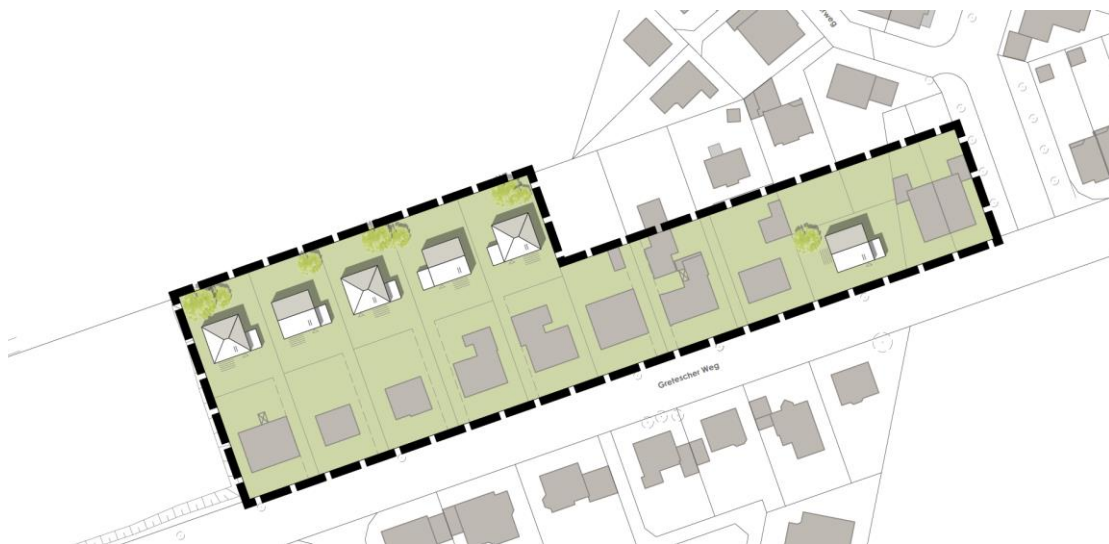
Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe sowie die bauliche Nachnutzung einer nicht mehr genutzten Grundwassermessstelle zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den heutigen Ansprüchen an städtisches Wohnen angepasst werden.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

In den bisher unbebauten Gartenbereichen der Grundstücke *Gretescher Weg* 111 – 119 werden 20 m tiefe Baufenster zugunsten einer zusätzlichen Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Das Grundstück der ehemaligen Grundwassermessstelle wird in das bestehende Baufenster am *Gretescher Weg* aufgenommen und steht zukünftig ebenfalls für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung.

Die Baufenster im vorderen Bereich sind in Einzelflächen unterteilt, damit zukünftige mögliche Zuwegungen zu den Hinterliegergrundstücken sowie Korridore für Ver- und Entsorgungsleitungen eine planerische Berücksichtigung finden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Sinnvolle grundlegende Planungsalternativen zu einer Nachverdichtung im Wohnungsbau waren im Planungsprozess nicht erkennbar. Die Erschließung der tiefer gelegenen Grundstücke könnte allenfalls über eine neu angelegte Zuwegung in Form

einer ausgebauten Straße im rückwärtigen Bereich erfolgen. Diese Erschließungsvariante wurde allerdings aufgrund der unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten nicht weiterverfolgt.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aufgrund der vor Ort vorhandenen bzw. zu erwartenden Grundstückszuschnitte sowie wegen der zu erwartenden Gebäudekonstellation (siehe Bebauungs- und Erschließungskonzept unter 1.), welche über die gewählten Festsetzungen sichergestellt wird, ist mit einer guten Solarausnutzung der zukünftigen Wohngebäude zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde hier auf eine Untersuchung des städtebaulichen Entwurfs mit dem Computerprogramm GOSOL verzichtet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch den *Gretescher Weg* erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die Vorderbereiche der bestehenden Grundstücke. Fremdgrundstücke müssen bei den heutigen Besitzverhältnissen für eine gesicherte Erschließung nicht in Anspruch genommen werden. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen muss die Erschließung der Baugrundstücke durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten gesichert werden. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Vorderliegergrundstücke durch zusätzlich entstehende Verkehre wird dabei durch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude entgegengewirkt.

Ein Anschluss an das örtliche ÖPNV-Netz ist über die am Planbereich angrenzende Stadtbushaltestelle *Gretescher Weg* gegeben.

2.2. Technische Erschließung

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

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. Das Niederschlagswasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielfeldes am *Daumeyersweg*, welcher sich in ca. 230 m Entfernung befindet. Dementsprechend ist keine zusätzliche Spielplatzfläche erforderlich.

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:

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

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

Eine situative Abwägung der jeweiligen Tages- und Nachtwerte ist möglich.

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Westlich des Planbereichs befindet sich die Bundesautobahn 33 (A 33). Gemäß Lärmprognosen zum Lückenschluss der A 33-Nord aus dem Jahr 2015 wird der Großteil des Planbereichs tagsüber mit 55 – 60 dB(A) und nachts mit 50 – 55 dB(A) belastet. Anhand der Ergebnisse einer vom Land Niedersachsen beauftragten schalltechnischen Untersuchung zu den prognostizierten Auswirkungen des Lückenschlusses wurde im Planbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Da die Differenz von Tag und Nacht lediglich 5 dB(A) beträgt, wird der westliche Teil innerhalb des Geltungsbereichs auf den Lärmpegelbereich III angehoben. Innerhalb der vorgenannten Bereiche 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 um 5 dB(A), 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) tagsüber werden eingehalten.

3.2. Gewerbelärm

Südwestlich des Planbereichs befindet sich das Gewerbegebiet *Nordstraße*. Da im seinerzeit aufgestellten Bebauungsplan Nr. 534 - Belmer Straße / Nordstraße - die Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung gewährleistet werden konnte, bestehen für den Planbereich keine Bedenken.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll der Wohnnutzung dienen. Entlang des *Gretescher Wegs* sowie in „zweiter Reihe“ wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Über die Grundflächenzahl wird geregelt, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche ist, der versiegelt werden darf. Die GFZ beschreibt die Größe der zulässigen Geschossflächen (aller Vollgeschosse) in Relation zur Grundstücksgröße.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bestehend aus einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und der Anzahl der Vollgeschosse (Z), werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.2.1. Gebäudehöhen

In den vorderen sowie rückwärtigen Grundstücksbereichen werden die Gebäudehöhen auf am Bestand orientierte Werte festgelegt. Im Planbereich wird der höchste zulässige Gebäudepunkt gemessen über Normalhöhennull (NHN). Die Fahrbahnoberkante der Straße *Gretescher Weg* liegt auf einer Höhe von ca. 79 m über NHN. Da zukünftige Gebäude im Planbereich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10 m – gemessen aber der Straßenoberkante – nicht überschreiten sollen, wird im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 89,0 m über NHH festgesetzt.

4.3. Bauweise

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

Im gesamten Baugebiet wird entsprechend dem vorherrschenden Charakter der umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Reihenhäuser sind nicht zulässig, da sie sich mit den herrschenden Erschließungsverhältnissen nur schwer vereinbaren lassen und in der näheren Umgebung keine entsprechende Bebauung zu finden ist.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Um negative optische Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, sind Garagen und Nebenanlagen in einem Streifen von 1 m Breite entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung auf den Vorderliegergrundstücken ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Im Planbereich sind deshalb maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Die Festsetzung von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung. Die Festsetzung ist erforderlich, um im Planbereich den Charakter einer „ruhigen“ Dachlandschaft zu wahren.

Extravagante und damit auch nur kurzlebige Dachfarben sind im Planbereich durch die Festlegung auf einen aus der Nachbarbebauung abgeleiteten Farbkanon ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

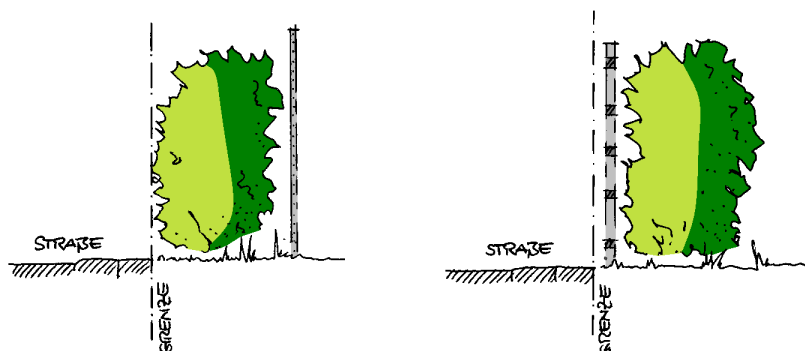
5.2. Einfriedungen

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 Verkehrsflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und besitzt gestalterische Bedeutung für den Siedlungsrand.

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.

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 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 Absatz 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 Planbereiches keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Im Bebauungsplanentwurf ist vorsorglich der Hinweis mit aufgenommen worden, dass im Planbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

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

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

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

D Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 494 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die Baufenster liegen innerhalb bestehender Gartenflächen mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer günstigen bioklimatischen Ausgangssituation.

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 gem. §44 BNatSchG berührt werden.

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

E Abwägung der Umweltbelange

Die mit der Planung einhergehende mögliche Flächenversiegelung sowie der Verlust ökologischer Wertigkeiten können vor dem Hintergrund der möglichen Schaffung zusätzlichen Wohnraums als geringfügig eingestuft werden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweitung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 8.484 m²	
Bauflächen:	ca. 8.484 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 8.484 m ²