

## **Bebauungsplan Nr. 618 - westlich Wittekindplatz - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 12.11.2018

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat am 15.08.2015 auf Grundlage der vom Büro SMAQ erarbeiteten Rahmenplanung zur städtebaulichen Entwicklung des *Berliner Platzes* einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 614 – Wittekindplatz – (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Diesen Beschluss und die hierzu gehörende Vorgehensweise konkretisierend, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, die verbindliche Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich *Berliner Platz / Wittekindplatz* vorrangig - bei Vorliegen konkreter Investitionsabsichten privater Investoren - über vorhabenbezogene Bebauungspläne in mehreren Teilabschnitten durchzuführen.

Mit Schreiben vom 25.07.2016 wurde für die Errichtung eines Wohn-, Geschäfts- und Bürokomplexes auf den Grundstücken *Berliner Platz 1* und *Wittekindplatz 8* ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

#### **1.1. Verfahren**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 antragsgemäß die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 618 – westlich Wittekindplatz – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 05.09.2016 bis zum 30.09.2016 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.

Der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 618 umfasste ursprünglich eine Gesamtfläche von ca. 5.650 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Bauleitplanung wurde der Geltungsbereich aus verfahrenstechnischen Gründen auf zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne (Nr. 618 – westlich Wittekindplatz – mit einer Flächengröße von ca. 2.180 m<sup>2</sup> und Nr. 637 – nördlich Berliner Platz – mit einer Flächengröße von ca. 3.470 m<sup>2</sup>) aufgeteilt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) 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/Stadtreparatur) 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 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 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 Absatz 4 BauGB abgesehen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich und liegt zwischen *Karlstraße*, *Wittekindstraße*, *Breiter Gang* und *Kurzer Gang*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,22 ha.

### 2.2. Bestandsanalyse

Das Vorhabengrundstück (*Wittekindplatz 8*) diente vormals einer Tankstellennutzung. Daraus resultieren die zur Entsorgung anstehenden Altlasten auf dem Grundstück.

Im Übrigen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, aber innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einbezogene Flächen nach § 12 Absatz 4 BauGB), das Grundstück *Wittekindplatz 7*, das für Büro- und Wohnzwecke genutzt wird.

### 2.3. Planerische Ausgangslage

#### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Da die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

#### 2.3.2. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

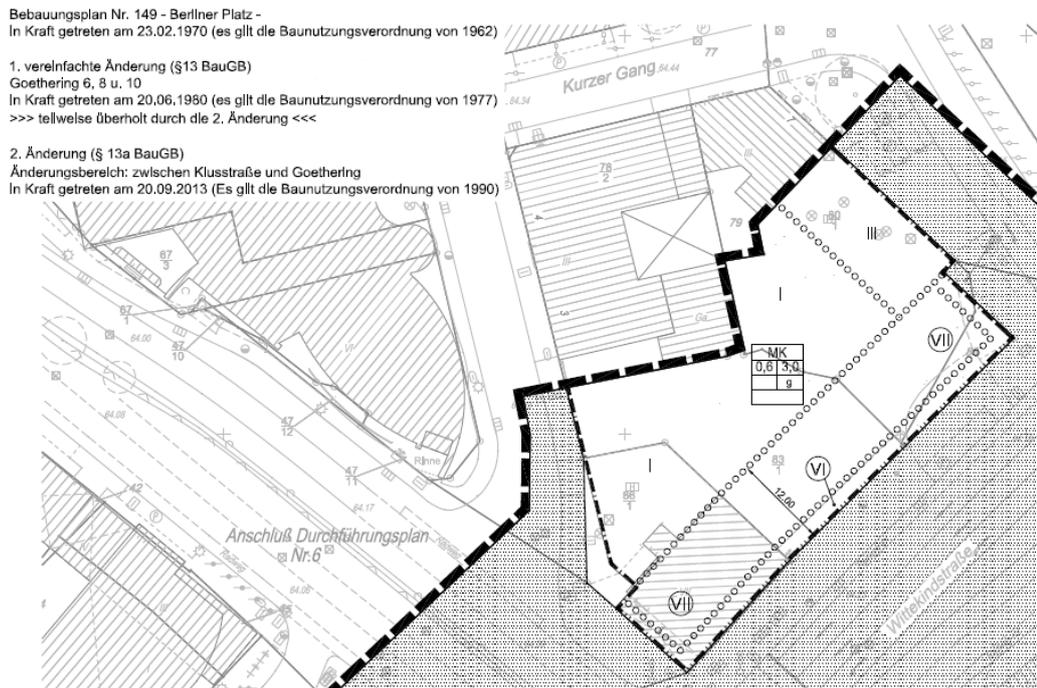
In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 149 – Berliner Platz – vor.

Der Bebauungsplan ist erstmals am 23.02.1970 in Kraft getreten.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 149 – Berliner Platz –

Für den restlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (*Wittekindplatz 7*) liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Hier richtete sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 149 – Berliner Platz – werden zukünftig in einem Teilbereich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 618 – westlich Wittekindplatz – überlagert.

### 2.4.2. Bodenschutz

Eine über die derzeit planungsrechtlich zulässige Versiegelung des Plangebiets hinausgehende Bodenversiegelung ist mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbunden, da der Ursprungsbebauungsplan Nr. 149 am 23.02.1970 in Kraft trat und damit die Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO 1962) Anwendung findet. Nach der BauNVO 1962 werden die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nicht angerechnet. Somit war nach dem geltenden Planungsrecht bereits in der Vergangenheit eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets grundsätzlich zulässig.

## 2.5. Sonstige Belange

### 2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die übrigen Grundstücke befinden sich ebenfalls im Privatbesitz.

## **B Planungsziel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das Vorhabengrundstück *Wittekindplatz 8* in eine mehrgeschossige Blockrandbebauung zu integrieren.

Die Einbeziehung des Grundstücks *Wittekindplatz 7*, das sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. § 12 Absatz 4 BauGB) folgt dem städtebaulichen Ziel, über die Schaffung von Planungsrecht für den hier in Rede stehenden zusammenhängenden Straßenblock eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

## **C Planungsinhalt**

### **1. Städtebauliche Grundidee**

Die mit dem Vorhaben verfolgte Vervollständigung der Blockstruktur soll den Auftakt für eine klare Raum- und Gebäudefigur auf beiden Seiten der *Wittekindstraße* darstellen.

Insbesondere die Herstellung bzw. Beibehaltung einer Sichtachse vom *Berliner Platz* zum denkmalgeschützten Hauptgebäude des ehemaligen Hannoverschen Bahnhofs soll der architektonischen und stadtbildprägenden Bedeutung des Gebäudes Rechnung tragen.

Mit dem Vorhaben soll zudem innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden, um damit einerseits dem Wunsch nach zentralen Wohnlagen zu entsprechen, andererseits die Sozialstruktur im Bereich der Innenstadt zu stärken.

### **2. Erschließung**

#### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die den Baublock umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet 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.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der vollständigen Versiegelung der Grundstücke nicht möglich.

Das Vorhaben kann an das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz (Schmutz- und Regenwasser) angeschlossen werden.

### 2.3. Soziale Infrastruktur

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

## 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 Absatz 5 BauGB. Für Urbane Gebiete (MU) sieht die DIN 18005 allerdings keine Orientierungswerte vor.

### 3.1. Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch die WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (Gronau, Januar 2017) eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet erstellt. Dabei waren die auf das Vorhabengebiet sowie auf die unmittelbar nördlich davon gelegenen Bereiche (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen) einwirkenden Verkehrsgeräusche u. a. der *Wittekindstraße*, des *Goetherings* bzw. des *Erich-Maria-Remarque-Rings* sowie der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln.

Auf Basis der durch die Stadt vorgegebenen Verkehrsbelastungsdaten ergaben sich für das Vorhaben selbst sowie für die davon nördlich gelegenen Bereiche verkehrsbedingte Mittelungspegel von 47 dB(A) bis 75 dB(A) tags und von 46 dB(A) bis 67 dB(A) nachts.

Das Vorhaben selbst wurde einer weiteren konkreten schalltechnischen Untersuchung durch die KRÄMER-EVERS-BAUPHYSIK GMBH & CO. KG (Hasbergen, 12.03.2018) unterzogen.

Beide Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärmeinwirkungen auf Grund der ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis VI zu stellen sind. Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, bei verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Da das Vorhaben selbst schon Gegenstand einer konkreten schalltechnischen Untersuchung der KRÄMER-EVERS-BAUPHYSIK GMBH & CO. KG (Hasbergen, 12.03.2018) war, kann für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung verzichtet werden. Entsprechende Regelungen zum passiven Schallschutz finden sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 618 – westlich Wittekindplatz – wieder.

Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flächen wurden die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung der WENKER & GESING AKUSTIK UND IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (Gronau, Januar 2017) übernommen.

### 3.2. Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirkt kein relevanter 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 Kleinfeuerungsanlagen 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 Brennstoffe nach § 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) zulässig.

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 Vorhaben stellt ein Wohn- und Geschäftsgebäude dar.

Unter Rückgriff auf den § 12 Absatz 3a BauGB wird der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erweitert. Deshalb wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt. Im vorliegenden Fall setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) fest, um in diesem Bereich die Wohnnutzung zu stärken und das Konzept einer „nutzungsgemischten Stadt“ zu verwirklichen. Das Urbane Gebiet ermöglicht eine höhere städtebauliche Dichte und erleichtert die Mischung von Wohnen und Gewerbe durch Berücksichtigung höherer Immissionsrichtwerte (vgl. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)).

Im Erdgeschossbereich sollen entlang der *Wittekindstraße* keine Wohnnutzungen stattfinden, da hier erfahrungsgemäß die größten Beeinträchtigungen einer ungestörten Wohnruhe zu erwarten sind.

Den Regelungen des § 12 Absatz 3a BauGB folgend, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen nördlich des Vorhabens werden in Anlehnung an die hier und in der Nachbarschaft vorzufindenden Nutzungsarten ebenfalls als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Die Stärkung der Wohnnutzung in innerstädtischen Lagen ist städtebaulich sinnvoll und im konkreten Fall auch vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse vertretbar. Außenwohnbereiche (insbesondere Balkone) können grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie sich zum ruhigen Innenhof (Südseite) orientieren.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Lage des Plangebiets ist geprägt durch eine hohe städtebauliche Dichte. Diese Dichte schlägt sich somit auch in der im gesamten Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 nieder.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete geltende Obergrenze von 0,8 überschritten, da das Vorhaben aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und der gleichzeitig notwendigen Anzahl von Pkw-Einstellplätzen eine Tiefgarage umfasst, die zu einer vollflächigen Unterbauung der Vorhabengrundstücke führt. Da diese besondere städtebauliche Situation für den gesamten Baublock gilt, wird auch für die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen (MU 2) eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen 3,0 und 5,0.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (MU 1) wird mit einer GFZ von 5,0 wiederum die in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete definierte Obergrenze von 3,0 nicht eingehalten. Dies liegt in der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens begründet, die trotz hoher Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Für die in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen (MU 2) wird die Obergrenze aus § 17 BauNVO mit der Festsetzung einer GFZ von 3,0 eingehalten. Diese Kennziffer ermöglicht eine hohe bauliche Dichte gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

##### 4.2.1. Gebäudehöhen

Um eine disharmonische Höhenentwicklung im Plangebiet, bezogen auf die nähere Umgebung, zu verhindern, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet auf maximale Höhenpunkte, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), begrenzt. Damit wird auch den städtebaulichen Überlegungen, die dem „Masterplan Berliner Platz 2015“ zugrunde liegen, entsprochen.

#### 4.3. Bauweise

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

Die mit der Bauleitplanung angestrebte städtebauliche Dichte spricht gegen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen seitlichen Grenzabstände im Plangebiet. Somit gilt im gesamten Plangebiet die geschlossene Bauweise, so dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden definiert durch Baulinien. Damit soll die Entstehung eines geschlossenen Baublocks erreicht werden.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen die Baulinien der Außenkante des Vorhabens. Auf den in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen verlaufen die Baulinien deckungsgleich mit den Straßenbegrenzungslinien.

Um Rücksprünge der Gebäudefassaden entlang der Baulinien und damit architektonisch lebendige Fassadengestaltungen zu ermöglichen, gelten die im Plangebiet festgesetzten Baulinien oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Baugrenzen.

#### 4.5. Sonstige Festsetzungen

##### 4.5.1. Abstandsflächen

Angesichts der mit der Bauleitplanung verfolgten urbanen Dichte ist es erforderlich, geringere als in der Niedersächsischen Bauordnung vorgesehene Abstandsflächen zuzulassen. Die Abstandsvorschriften sind deshalb im Plangebiet – dort wo Grenzabstände einzuhalten sind – nicht mit  $1/2 H$  ( $H$  = Gebäudehöhe, bezogen auf die Geländeoberfläche), sondern mit  $1/3 H$  zu berechnen. Dieses Maß gewährleistet weiterhin die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und berücksichtigt dabei gleichzeitig den besonderen urbanen Charakter des Plangebiets.

##### 4.5.2. Gehrechte

Durch das Vorhaben entsteht eine unbebaute Fläche im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der *Wittekindstraße*. Damit diese „Restfläche“ auch von der Allgemeinheit genutzt werden kann, ist diese Fläche (die aufgrund ihrer Gestaltung als faktisch öffentliche Verkehrsflächen einzustufen ist) mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) entsprechend zu belasten.

##### 4.5.3. 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 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.

Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nack-

ten 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.

## 5. Kennzeichnungen

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

### 5.1. Altlasten

Auf dem Vorhabengrundstück wurde bis 2001 eine Tankstelle betrieben, wobei sich die tanktechnischen Einrichtungen überwiegend auf dem Flurstück 80/1 befanden. Die unterirdischen Tanks wurden im Zuge des Rückbaus der Tankstelle ausgebaut. Im Zuge dieses wurde i. W. auf dem Flurstück 80/1 eine Verunreinigung des Untergrunds mit Kraftstoffen (i. W. BTEX und Naphtaline) festgestellt. Wobei die Bodenbelastungen unter Berücksichtigung des Gutachtens der SACK + TEMME GBR (Osnabrück, 2014) bis in eine Tiefe von 6,5 m reichen.

Seit 2002 wird bis zum heutigen Tage – mit einigen Unterbrechungen – eine Grundwassersanierung betrieben. Das über eine Stripanlage abgereinigte Wasser wird auf dem Grundstück zur Wiederversickerung gebracht.

Derzeit befinden sich immer noch sanierungswürdige BTEX- und Naphtalingehalte im Grundwasser.

Im Vorfeld oder im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist der bekannte, oben beschriebene Schaden zu sanieren. Hierzu ist der Unteren Wasserbehörde ein Sanierungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

Für die zum Bau der Tiefgaragen erforderliche Grundwasserabsenkung ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

Auf den Baugrundstücken befinden sich eine Vielzahl von Messstellen und zwei Sanierungsbrunnen, die ordnungsgemäß zurückgebaut werden müssen.

Der Sanierungserfolg ist über Sohl- und Wandbeprobungen sowie ein von der Unteren Wasserbehörde vorgegebenes Grundwassermonitoring zu belegen. Ggf. ist der Bau weitere Grundwassermessstellen erforderlich.

Sämtliche Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten.

### 5.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Konkrete Kampfmittelverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Beteiligung des niedersächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienstes steht noch aus.

## 6. Maßnahmen

### 6.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Grenzberichtigung zwischen den Flurstücken 80/1 und 83/1 der Flur 58 der Gemarkung Osnabrück erforderlich.

## 6.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Aus dem Vorhaben selbst entstehen keine direkten Folgekosten für die Stadt.

## D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 618 - westlich Wittekindplatz - wird u. a. auf einer derzeitigen Grünfläche ein Baufenster zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftskomplexes festgesetzt. Während die Grünfläche insgesamt keine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, führt die Planung hinsichtlich des Schutzgutes Stadtklima/Lufthygiene zu erheblichen stadtklimatischen Beeinträchtigungen, die im Folgenden näher erläutert werden.

Der Bereich westlich Wittekindplatz/Berliner Platz ist ein stadtklimatisch sowie lufthygienisch sehr hoch belasteter Raum. Die in 2016 durchgeführte Messkampagne zur Aktualisierung des Stadtklimagutachtens der Stadt Osnabrück weist diesen Bereich als sogenannten „hotspot“ aus. Das bedeutet, dass sich der Planbereich bei autochthonen Wetterlagen aufgrund der dichten Bebauung und hohen Versiegelung besonders stark aufheizt, nicht ausreichend durchlüftet wird (siehe Lufthygiene unten) und sich ein im Vergleich zum Umland nur schwacher Abkühlungseffekt einstellt (um Mitternacht noch immer um 6,3°C wärmer als Umland). Die bioklimatische Belastung in diesem Bereich ist daher als „extrem“ eingestuft worden. Der Planbereich ist aufgrund der ohnehin schon schlechten stadtklimatischen Ausgangssituation besonders empfindlich gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung. Die vollständige Überplanung respektive 100prozentige Versiegelung der bestehenden Grünflächen mit ihrer positiven Klimafunktion führt zu einer weiteren Verschlechterung der stadtklimatischen Situation und der Anpassungsfähigkeit gegenüber den zukünftigen Klimaveränderungen.

Auch hinsichtlich des Aspektes Lufthygiene ist der Planbereich bereits jetzt erheblich belastet. Der Jahresmittelwert der NO<sub>2</sub>-Schadstoffbelastung im Bereich Goethering/Erich-Maria-Remarque-Ring betrug 2015 40,19 µg/m<sup>3</sup> und lag damit oberhalb des von der EU festgelegten Grenzwertes (40 µg/m<sup>3</sup>). Der Jahresmittelwert für die Wittekindstraße liegt mit 38,29 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> nur knapp unterhalb des Grenzwertes. Durch die neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten (inkl. Tiefgarage) wird es sehr wahrscheinlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens an dieser Stelle kommen, sodass von einer zunehmenden Schadstoffbelastung ausgegangen werden muss. Gleichzeitig wird der Luftaustausch durch die großflächige und hohe Bebauung weiter dezimiert, sodass die ausgestoßenen Luftschadstoffe nicht ausreichend abfließen können.

Die vorgesehene – im Vorhaben- und Erschließungsplan zu sichernde – mindestens extensive Dachbegrünung kann die oben angeführten Beeinträchtigungen teilweise mindern; eine zusätzliche Fassadenbegrünung ist aus fachlicher Sicht empfohlen worden.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 – ehemaliger B-Plan Nr. 149 (vgl. Kap. A.2.2.4.1) – auf nunmehr 1,0 führt zu einer erhöhten Versiegelungsrate. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser steht dem die mit dem Vorhaben einhergehende Sanierung des auf den ehemaligen Tankstellenstandort zurückzuführenden „Grundwasserschadens“ gegenüber (s. Kap. C.5.1). Davon abgesehen scheidet eine Kompensation der mit der Planung einhergehenden Mehrversiegelung auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB aus.

Die sowohl aus stadtklimatisch als auch aus stadtgestalterischer Sicht unbedingt zu erhaltende prägende Platane im nordöstlichen Planbereich wird durch die Planung nicht gefährdet – auch wenn kein Erhaltungsgebot festgesetzt worden ist.

## 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.

## **F Sonstige Angaben**

### **1. Sozialverträglichkeit**

Die Bauleitplanung ermöglicht durch die Zulassung gewerblicher Nutzungen die Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Stadtlage. Darüber hinaus dient die Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer Lage.

Durch die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets werden Anreize geschaffen, private Investitionen auch im Umfeld des Plangebiets zu tätigen. Dadurch können sich abzeichnende negative soziale Entwicklungstendenzen im Plangebiet selbst sowie im Umfeld des Plangebiets grundsätzlich aufgefangen werden.

### **2. Flächenbilanz**

Plangebietsfläche:	<b>ca. 2.180 m<sup>2</sup></b>	
Bauflächen:	ca. 855 m <sup>2</sup>	
davon Urbane Gebiete (MU):		ca. 855 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 1.325 m <sup>2</sup>	