

Bebauungsplan Nr. 634 - Nördlich Nahner Weg - (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 19.12.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

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

Innerhalb des hier betroffenen Wohngebietes, welches bebaut und erschlossen ist, soll auf den o.g. Grundstücken die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um eine weitere Wohnbebauung in 2. Reihe zuzulassen.

Die durch die Planänderung ermöglichte Innenentwicklung trägt insbesondere zur besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und zur Vermeidung von Eingriffen in den nicht bebauten Außenbereich bei.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 634 – Nördlich Nahner Weg – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 14.05. bis zum 08.06.2018 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.606 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 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 in Form von 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 Absatz 2 und 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 Stadtteil Schölerberg und umfasst die Grundstücke *Nahner Weg* 34 bis 48 (gerade Hausnummern).

2.2. Bestandsanalyse

Der Planbereich umfasst acht Grundstücke mit jeweils ca. 800 bis 820m², die jeweils mit Doppelhäusern bebaut sind. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Reihenhausbauung. Westlich, östlich und südlich grenzen Wohngebiete mit vorwiegender Einzelhausbauung an.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit 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.

Die Spielraumversorgung ist durch den Kinderspielplatz am *Wilhelm-Mentrup-Weg* und *Hauswöhrmannsweg/Fernblick* in ausreichendem Maße sichergestellt.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet wurde bisher gem. § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben waren demnach nur zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“. Für das Ziel der Nachverdichtung ist diese rechtliche Grundlage nicht anzuwenden, da sich eine Bebauung in 2. Reihe nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt. Daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen und eine damit verbundene höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen im Planbereich zu schaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich aufrecht zu erhalten bzw. möglichst nicht zu beeinträchtigen. Es soll zusätzliches Bauland ausgewiesen werden, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch nehmen zu müssen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Stand 22.03.2018)

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die wohnbaulich genutzten Grundstücke im Plangebiet für eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe planungsrechtlich zu qualifizieren.

Auf diesen Flächen sind bis zu zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen, die die Realisierung von jeweils bis zu zwei Wohneinheiten je entstehendem Gebäude ermöglichen. Die geplante Bebauung in zweiter Reihe soll sich an der vorderliegenden Wohnbebauung (Doppelhäuser) orientieren.

Um die Wohnqualität im Umfeld aufrecht zu erhalten und einer unverhältnismäßigen Belastung des Wohnumfelds durch zusätzlich entstehende Verkehre entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

Die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über die vorgelagerten Grundstücksbereiche von der Straße *Nahner Weg* aus erfolgen. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinführt, stellt sich aufgrund der Größe des Planbereichs als nicht sinnvoll dar. Durch die vorgesehene privatrechtliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche können vorhandene Freibereiche weitgehend erhalten bleiben und eine zusätzliche Bodenversiegelung kann auf das notwendige Maß beschränkt werden.

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf Nutzung, Bebauung und Eigentumsverhältnisse bietet sich keine von einer Wohnnutzung abweichende Änderung an. Eine alternative Erschließung über eine neu anzulegende öffentliche Straßenflächen wäre nicht möglich. Als grundlegende Alternative zur vorliegenden Planung bleibt daher nur der Verzicht auf eine Nachverdichtung und die Beibehaltung der heutigen Situation.

2. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke in 2. Reihe kann nur über die vorgelagerten Grundstücke erfolgen, eine gemeinsame Erschließung für zwei Grundstücke ist dabei möglich. Die Benutzung der vorgenannten Grundstücke zu diesem Zweck muss durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten gesichert werden.

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation im Planbereich wird nicht geändert. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die Vordergrundstücke. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund dieser Bauleitplanung nicht erweitert. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Anwohner durch zusätzlich entstehende Verkehre sowie einer Überlastung der Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude entgegengewirkt.

Bei der Bebauung der Grundstücke in 2. Reihe fallen ggf. vorhandene Garagen weg. Bei Wegfall dieser Garagen ist ein adäquater Ersatz auf dem Grundstück zu errichten, da der ruhende Verkehr sich ansonsten komplett in den öffentlichen Straßenraum verlagert. Ggf. sind Gemeinschaftslösungen mit den hinterliegenden Grundstücken sinnvoll. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können derartige Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Brunnens Funkturm. Dementsprechend sind mögliche Bauarbeiten mit großer Sorgfalt durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass keine wassergefährdenden Stoffe den Untergrund verunreinigen können.

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 Trinkwas-

serrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Allerdings ist hierzu – aufgrund der geringen Mehrkapazitäten - eine Drosselung auf 0,5 l/s erforderlich. Gegebenenfalls ist aufgrund der Hanglage das Schmutz- und Regenwasser zu pumpen. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs zweier Kinderspielplätze. Einerseits ist der „KSP Wilhelm-Mentrup-Weg“, andererseits ist der „KSP Hauswöhrmannsweg/Fernblick“ vom Planungsgebiet fußläufig erreichbar. Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche ist somit nicht 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 Absatz 5 BauGB.

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

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)

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. Aufgrund der strategischen Lärmkarten der Stadt Osnabrück ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) auszugehen. Die durch die Nachverdichtung zu erwartende Verkehrszunahme führt im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrssituation zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

3.3. Luftreinhaltung

Der Planbereich 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 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

Aufgrund der integrierten Lage in einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist an dieser Stelle eine zusätzliche Wohnbebauung vertretbar. Für die bestehende Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind etwas vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten für über das Wohnen hinausgehende Nutzungen (z.B. Einrichtungen für soziale Zwecke) allgemein möglich. Ziel ist es, das Wohnquartier für diese Art nicht störender Nutzungen planerisch zu öffnen.

Um eine verträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Änderungsbereich zu gewährleisten, wird für die Bebauung in zweiter Reihe ein reines Wohngebiet (WR) festgelegt. Da es sich um eine Bebauung in 2. Reihe mit einer schmalen Zufahrtsmöglichkeit handelt wird diese Art der baulichen Nutzung als die geeignete festgesetzt, um störende andere Nutzungen, insbesondere mit höherem Verkehrsaufkommen, auszuschließen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen. Als Maß für die Kompaktheit eines Baukörpers findet das sog. A/V-Verhältnis Anwendung. Dabei gilt es, dass je kleiner die wärmeübertragende Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V wird, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bezogen auf seine Nutzfläche. Anzustreben ist somit grundsätzlich ein möglichst niedriger A/V-Wert. So ist z.B. beim Übergang von einem auf zwei Vollgeschosse ein sehr starker Rückgang des A/V-Verhältnisses zu verzeichnen, was letztendlich zu einer energetisch optimierten Bauform führt.

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 / GFZ 0,8 festgesetzt.

4.2.1. Gebäudehöhen

Festsetzungen zu Gebäudehöhen können durch Höchstmaße getroffen werden. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Im Planbereich wird der höchste zulässige Gebäudepunkt über NHN gemessen.

Da sich die zukünftig ergänzend zu errichtenden Gebäude an den Bestandsgebäuden der Nachbarschaft orientieren sollen, werden maximale Höhen festgesetzt. Ebenso werden für den Bestand entsprechende Werte festgelegt.

In den vorderen Grundstücksbereichen werden die Gebäudehöhen auf am Bestand orientierte Werte festgelegt. Die zulässige maximale Firsthöhe liegt bei 123m über Normalhöhennull (NHN). Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 10m.

Zukünftige Gebäude in den ergänzend zu bebauenden Flächen sollen sich der Bestandsbebauung leicht unterordnen. Gleichzeitig soll für die neue Bebauung eine variablere Zulässigkeit der Dachneigungen und -formen und die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses erreicht werden. Daher wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 121,5 m über NHN bezogenen auf die jeweilige topographische Ausgangshöhe festgelegt. Hierdurch wird eine Gebäudehöhe von ca. 8,50 m angestrebt, die sich damit unterhalb der Gebäudehöhen der Bestandsbebauung einordnet.

Um eine möglichst große Flexibilität für die Gestaltung der Wohngebäude zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft wird für die Bauflächen im Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden, durch die keine zusätzliche Störung hervorgerufen wird.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet (WR) in 2. Reihe nur Doppelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise entspricht dem städtebaulichen Charakter der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wären auf den schmalen Grundstücken (Breite ca. 14m) keine sinnvolle Einzelhausbebauung möglich.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es wird dabei für den vorderen Bereich an der Straße *Nahner Weg* kein durchgehendes langes Baufeld festgesetzt, sondern – zur Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Bebauung - einzelne grundstücksbezogene Baufelder mit einer Tiefe von 15m.

In den bisher unbebauten Gartenbereichen werden ebenfalls 15m tiefe Baufenster festgesetzt, die sich bezüglich der seitlichen Grenzen an den erforderlichen Grenzabständen der vorhandenen Grundstücke orientieren.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Die Festlegung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und Grundstück wird dabei als städtebaulich vertretbar angesehen. Hierdurch wird auch dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Garten- und Freibereiche Rechnung getragen.

4.5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern sowie die verkehrliche Erreichbarkeit der Wohngebäude in zweiter Reihe sicherzustellen, sind die betroffenen Privatgrundstücke bei

Bedarf mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder mit entsprechenden Baulasten zu belasten.

4.5.3. Dachbegrünung

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

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

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

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Extravagante und damit auch nur kurzlebige Dachfarben sind im Plangebiet 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.

Außerdem lassen die Festsetzungen Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) zu, solange diese eine Breite von maximal 2/3 der Gesamtfassade des Gebäudes sowie einen seitlichen Abstand zum Dachabschluss von jeweils 1,50 m besitzen. Über diese örtliche Bauvorschrift soll einer nachbarschaftsunverträglichen Überformung der Dachlandschaft mittels Gauben und Loggien entgegengewirkt werden.

5.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Gestaltung einheitliche Materialien, Formen und Farben bei der Fassade und dem Dach zu wählen sind.

5.3. Einfriedungen

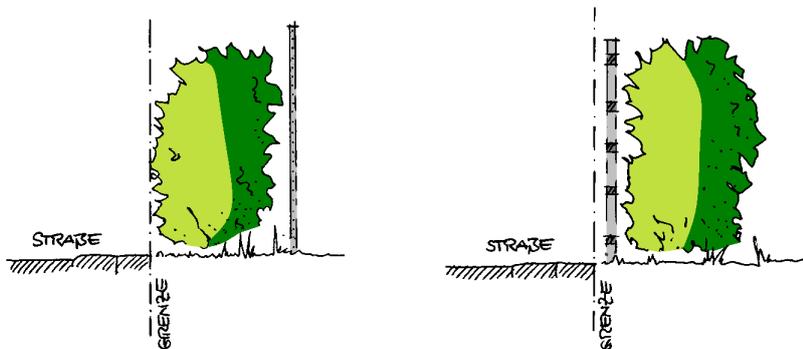
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

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).

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 Bauherinnen und Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Da jedoch nicht unterstellt werden kann, dass sicher keine Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 634 – Nördlich Nahner Weg – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 634 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. Die partielle Versiegelung anthropogen überformter Böden wird als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegend eingeschätzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 7 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 vorliegende Bauleitplanung verfolgt eine moderate Nachverdichtung in einem besiedelten Innenstadtbereich. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen

Im Rahmen der Information zum Aufstellungsbeschluss zu diesem Plan hat sich ein Anwohner gegen die Bebauung geäußert. Er begründete dieses u.a. mit der erhaltenswerten ökologischen Situation der Gartenbereiche für Flora und Fauna.

Im Endergebnis wird jedoch der Schaffung von Wohnraum durch eine behutsame Innenentwicklung der Vorzug vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen gegeben.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweisung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden. Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist gewährleistet. Für Kinder sind die öffentlichen Kinderspielplätze im Bereich *Wilhelm-Mentrup-Weg* und *Hauswöhrmannsweg/Fernblick* erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde. Die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Änderungsbereich ist aufgrund der hier vorgefundenen Flächenverfügbarkeit sowie der umliegend vorhandenen alternativen Kinderspielmöglichkeiten sowohl auf öffentlichen Kinderspielplätzen als auch auf privaten Gartenflächen nicht möglich bzw. sinnvoll.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 6.606 m²	
Bauflächen:	ca. 6.606 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 3.306 m ²
davon Wohngebiete (WR)		ca. 3.300 m ²