

Bebauungsplan Nr. 45 - Grothausweg - 13. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 27.02.2019

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 zweiter 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 08.05.2018 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Stellungnahmen wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.500 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 die Bauleitplanung 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. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 Innenentwick-

lung - 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 Haste und liegt südlich der Straße *Auf dem Klee* (Grundstücke *Auf dem Klee* 28-36) sowie östlich und nördlich der Straße *Blumenmorgen* (Grundstücke *Blumenmorgen* 50-70).

2.2. Bestandsanalyse

Im Änderungsbereich befindet sich vornehmlich eine offene Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung. Quer durch den Bereich über die Grundstücke *Blumenmorgen* 60 sowie *Auf dem Klee* 30-36 verläuft eine 30-kV-Stromtrasse der Westnetz GmbH inklusive eines 18m breiten Schutzstreifens.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Reihenhausbauung des Neubaugebiets „Auf dem Klee“. Westlich der Straße *Blumenmorgen* liegt das weitläufige, nicht öffentlich zugängliche Gartengelände der Hochschule Osnabrück. Östlich befindet eine verdichtete Reihenhausbauung sowie südlich weitere Einzelhausbebauung mit reiner Wohnnutzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 – *Grothausweg* -. Die Bebauung wird durch Anlagen für Gemeinschaftsgaragen ergänzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

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

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

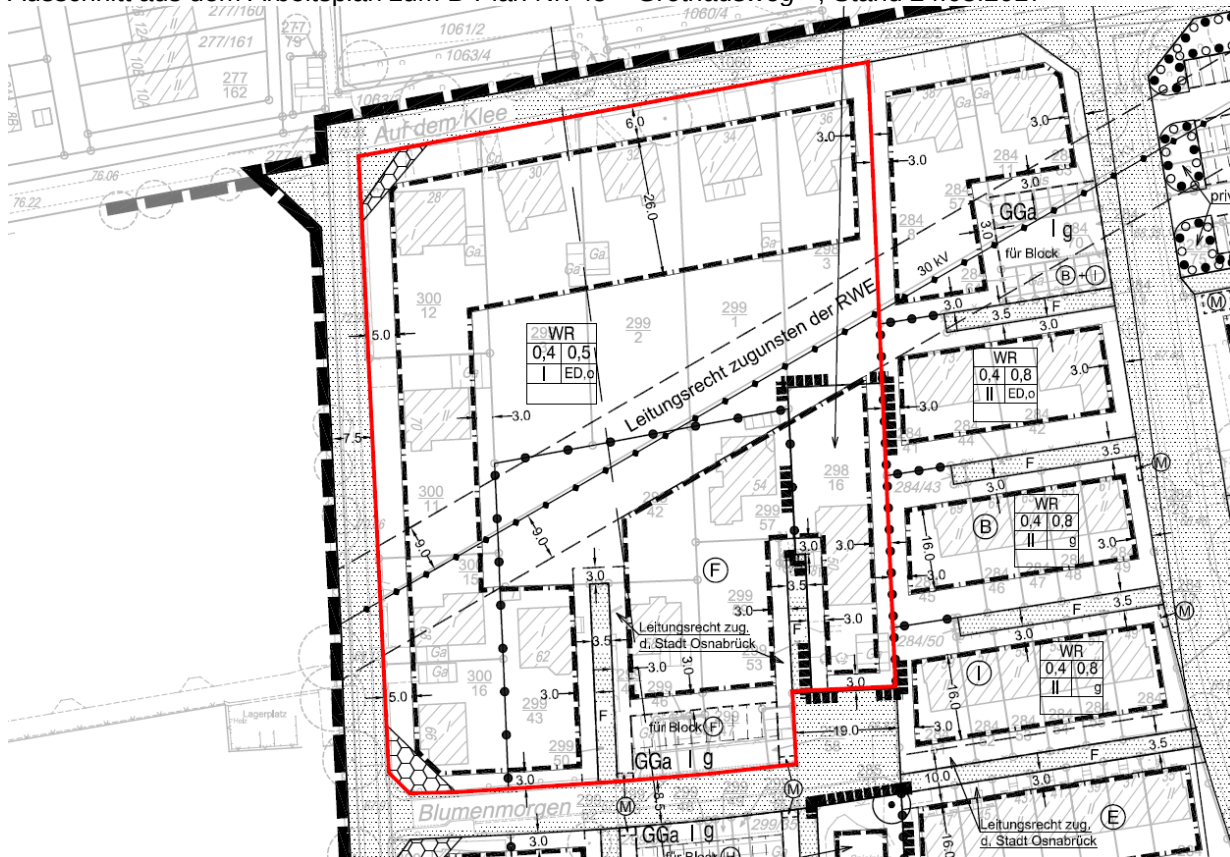
Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 – *Grothausweg* – welcher am 09.01.1981 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 24.07.2017 in einem Teilbereich geändert wurde. Durch die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 – *Grothausweg* – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan zum B-Plan Nr. 45 – *Grothausweg* –, Stand 24.03.2017



In ihm wird ein reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Eingeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 eingeschränkt. Die Baufenster verlaufen entlang der Straßen *Auf dem Klee* in einer Tiefe von 26 m sowie östlich *Blumenmorgen* mit 15 m. Nördlich der Straße *Blumenmorgen* wird die volle Tiefe der vorhandenen Grundstücke mit einer überbaubaren Fläche festgelegt, wobei zur Erschließung in die Tiefe zwei 3,50 m breite Fußwege festgesetzt sind. Schräg von Südwesten nach Nordosten verläuft quer durch das Gebiet im Bereich der rückwärtigen Gärten eine 18 m breite Trasse mit einer 30 kV-Stromtrasse inklusive Schutzstreifen, der teilweise die nördliche Grenze der überbaubaren Flächen definiert.

Südlich der Grundstücke *Blumenmorgen* 56 und 58 befindet sich zwischen den beiden Fußwegen ein Bereich für Gemeinschaftsgaragen, die den Grundstücken *Blumenmorgen* 54 bis 60 zugeordnet sind. Garagen und Garagenflächen sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Blocks F nicht zulässig. Für das Grundstück *Blumenmorgen* 50 wurde diese Zuordnung im 1. vereinfachten Änderungsverfahren mit Datum vom 09.03.1982 aufgehoben.

Das umliegende Wohngebiet ist im B-Plan Nr. 45 ebenfalls als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

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 in den Straßen *Auf dem Klee* und *Blumenmorgen* befinden sich – einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsgaragen – im Privateigentum (Einzeleigentum).

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Darüber hinaus soll für bisher nicht bebaubare – aber bereits erschlossene – Flächen, die sich unterhalb der 30 kV-Freileitung bzw. des entsprechenden Schutzstreifens befinden, eine perspektivisch erweiterte Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

Weiterhin werden die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung den heutigen Ansprüchen an eine innerstädtische Wohnbebauung angepasst.

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.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Städtebauliches Konzept, Stand 26.03.2018



Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die derzeit untergenutzten Garten- und Freiflächen für die Schaffung von Wohnraum zu qualifizieren. Die von der Planung betroffenen Grundstücke zur Bebauung in zweiter Reihe werden über die vorderen Grundstücke von der Straße *Auf dem Klee* erschlossen. Zwei weitere Grundstücke werden über einen bestehenden Stichweg vom *Blumenmorgen* erschlossen.

Insgesamt sollen sechs neue Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen, welche sich in ihrer Gestaltung und Gebäudehöhe an den benachbarten Bestandsgebäuden 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.

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 Straßenfläche wäre nicht möglich.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 82 % erzielt werden.

2. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke in zweiter 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 zweiter 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. Hier ist bereits im Bestand hoher Parkdruck vorhanden. Ggf. sind Gemeinschaftslösungen mit den hinterliegenden Grundstücken sinnvoll. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können derartige Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Da Stellplätze und Garagen innerhalb des WA 2-Gebiets aufgrund der Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenfläche (GGa) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB nicht zulässig sind, sind die beiden rechts und links der Garagenfläche verlaufenden nur 3,5 m breiten Stichwege jeweils als Fußwege festgesetzt. Für notwendige Ladeverkehre auf die jeweiligen Grundstücke sollen die Fußwege allerdings genutzt werden können.

Im Bereich der Kreuzung *Auf dem Klee/Blumenmorgen* ist im ursprünglichen Bebauungsplan ein privater Grundstücksbereich auf der Ecke als öffentliche Straßenfläche dargestellt. Zukünftig wird hier auf die Erweiterung der Straßenfläche verzichtet. Ebenso werden zukünftig keine Sichtdreiecke für die Kreuzungsbereich vorgesehen.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt die technische Erschließung analog zur verkehrlichen Erschließung über das Vorderliegergrundstück. Für die Neuverlegung von Versorgungskabeln/-leitungen werden jeweils 1,5 m breite Leitungstrassen, von den Grundstücksgrenzen gerechnet, benötigt.

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 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. Die Berücksichtigung der ökologischen Standards in der Bauleitplanung beinhaltet zur Reduzierung des Flächenabflusses die Versickerung von Niederschlagswasser, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Im Plangebiet sind die Grundwasserflurabstände von ca. 6 m für eine Niederschlagsversickerung gut geeignet, allerdings sind die Bodenverhältnisse mit den hier anstehenden Geschiebelehm (Wechselfolge aus Sanden und Schluffen) ggf. nur bedingt oder mit erhöhtem Aufwand für eine Versickerung geeignet. Eine genaue Erkundung des Untergrundes erfolgt durch die ohnehin erforderliche Baugrunduntersuchung, in deren Rahmen eine Einschätzung, ob eine Versickerung möglich ist, vorgenommen werden kann.

Alternativ kann das Niederschlagswasser 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.

Im Bereich der Grundstücke *Blumenmorgen* 56 und 58 verläuft eine private Stromleitung die nachrichtlich übernommen wurde.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs zweier Kinderspielplätze. Einerseits ist der „KSP Auf dem Klee“, andererseits ist der „KSP Im Spreckling“ 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 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.

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.

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. Abweichend von der ursprünglichen Festsetzung im vorliegenden Änderungsbereich als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO wird zukünftig sowohl die vorhandene als auch die ergänzend zulässige Wohnbebauung als 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.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, für die vorhandene Bebauung wird somit ein weiteres Vollgeschoss zulässig und zusätzliche Ausbaumöglichkeiten im Obergeschoss realisierbar. 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 den Siedlungscharakter nicht zu stark zu überformen, werden weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für die Bestandsbebauung und die ergänzende Bebauung im Änderungsbereich die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 / GFZ 0,8 festgesetzt. Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung wird dabei die GFZ von 0,5 auf 0,8 erhöht, um die erweiterte bauliche Ausnutzbarkeit von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

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 Gebädepunkt 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, da der bisherige Bebauungsplan hierzu keine Aussage trifft.

In den vorderen Grundstücksbereichen werden die Gebäudehöhen auf am Bestand orientierte Werte festgelegt. Hier ist die leichte bewegte Topografie zu berücksichtigen. So liegen die zulässigen maximalen Firsthöhen bei 76 m über Normalhöhennull (NHN) im südlichen Bereich bis 84,5 m über NHN im nördlichen Bereich. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 10 m.

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 76,0 m über NHN im südlichen Bereich bis 83 m über NHN im nördlichen Bereich bezogen 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.

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 *Auf dem Klee* kein durchgehendes langes Baufeld festgesetzt, sondern – zur Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Bebauung - einzelne grundstücksbezogene Baufelder. Um sowohl für den Bestand als auch für die rückwärtige Bebauung angemessene Gartenbereiche zu erhalten, wird die Tiefe von ursprünglich 26 m auf 16 m und um die jeweiligen 3 m-Grenzabstände rechts und links reduziert, so dass einzelne Baufenster entstehen.

Die ursprüngliche Festsetzung eines sehr tiefen Baufeldes, das eine ergänzende Bebauung in Form von Anbauten ermöglichte, hat sich als nicht mehr zeitgemäß dargestellt. Zum einen besteht vielfach der Wunsch, eine eigenständige Bebauung mit eigenem Gartenbereich zu erhalten, auch weil es nicht sich nicht immer um eine Erweiterung innerhalb der familiären Strukturen handelt. Zum anderen lassen die baulichen Strukturen im Bestand technisch oft eine ergänzende, vom Bestand abgekoppelte Wohneinheit nicht zu.

In den bisher unbebauten Gartenbereichen der Grundstücke *Auf dem Klee* 30 - 36 wird ein 15 m tiefes Baufenster festgesetzt. Solange die 30 kV-Freileitung Bestand hat, wird für die Baufelder, die innerhalb des 18 m-Schutzstreifens liegen, eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB vorgegeben, so dass eine Bebauung dieser Bereiche erst nach Rückbau der Leitungstrasse möglich sein wird.

Für die Grundstücke *Blumenmorgen* 50, 54 und 60 ändert sich der überbaubare Bereich in der Form, dass sich das Baufeld zukünftig an den bauordnungsrechtlichen Grenzabständen des jeweiligen Grundstücks orientiert und nicht mehr an dem Schutzstreifen der 30 kV-Leitung. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Bedingte Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich eine 30 kV-Freileitungsstromtrasse, die bisher die städtebaulich wünschenswerte Entwicklung auf einigen Grundstücken verhindert. Ein Rückbau der Leitung ist mittelfristig vorgesehen. Durch die getroffene, bedingte Festsetzung soll erreicht werden, dass eine Bebauung unterhalb der bestehenden 30 kV-Leitung nicht zulässig ist, solange diese Bestand hat. Hiermit wird dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Gesundheit der Stadt Osnabrück vom 28.09.1993 („Schutz der Bevölkerung vor Belastungen durch niederfrequente elektromagnetische Strahlungen“) entsprochen. Sobald diese Leitung zurückgebaut ist, kann eine Bebauung ohne eine erneute, zeit- und arbeitsintensive Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

4.5.2. 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.

4.5.3. Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Im südlichen Bereich der Straße *Blumenmorgen* befindet sich eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Stellplätze und Garagen für das WA 2-Gebiet sind daher nur innerhalb der Gemeinschaftsgaragenfläche zulässig. Diese Planintention entspricht der Festsetzung des Ursprungsplans. Die zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zudem erforderlich, um die im Planbereich festgesetzten Fußwege weitgehend von Fahrverkehren frei zu halten.

4.5.4. 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.

Auf den vorhanden öffentlichen Fußwegen im Bereich *Blumenmorgen* werden die ursprünglichen Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Energieversorgung übernommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Der Änderungsbereich wird von einer Bestandsbebauung mit geneigten Dächern geprägt. Ergänzend zum Ursprungsplan wird sowohl für die Bestandsbebauung wie auch die Neubebauung eine Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 45° festgelegt. Hintergrund ist hier zum einen die Gestaltung der umliegenden Bebauung aufzunehmen und eine übermäßige Überformung im Rahmen zu halten, die bei einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ohne eine ergänzend festgesetzte Dachneigung möglich wäre. Es soll auch sichergestellt sein, dass bei eventuellen Gebäudeabrissen und Neubauten im Bereich des jetzigen Bestands weiterhin eine geneigte Dachform realisiert wird. Durch die relativ hohe Variabilität der Dachform, sind auch zeitgemäße Baukubaturen möglich.

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.

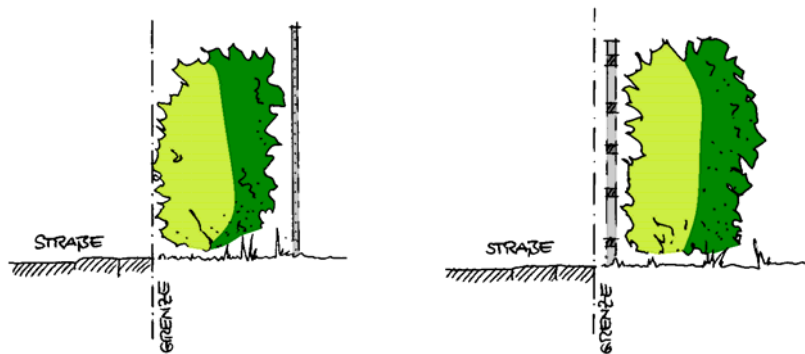
5.3. Einfriedungen

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 Abs. 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 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 mit dieser Bauleitplanung verfolgte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 – Grothausweg – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 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 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 *Auf dem Klee* und *Im Spreckling* 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. 11.475 m ²
Bauflächen:	ca. 11.254 m ²
davon allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 11.254 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich)	ca. 221 m ²