Bebauungsplan Nr. 383 - Moorlandstraße/Süntelstraße - 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 12.02.2019

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 Bebauung auf überdurchschnittlich tiefen Grundstücken an, in diesem Sinne eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohngebietes, welches zum großen Teil bereits in zweiter Reihe bebaut ist, soll auf einem weiteren Grundstück 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 383 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. 1.732 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 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 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 Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Sonnenhügel und umfasst das Grundstück *Moorlandstraße* 20A. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.732 m².

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich sowie die umliegende Nachbarschaft sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Bei der derzeitigen Bebauung des Planbereiches und der direkten Umgebung handelt es sich überwiegend um Ein-, Zwei- oder kleinere Mehrfamilienhäuser.

Auf dem geplanten Baugrundstück befindet sich derzeit ein Mehrfamilienhaus mit großer Gartenanlage.

Die benachbarten Grundstücke südlich der *Moorlandstraße* haben in den Vergangenheit bereits durch Änderungen der Bauleitplanung die Möglichkeit erhalten, in 2. Reihe Ein- oder Zweifamilienhäuser zu bauen. Diese Möglichkeiten wurden zum größten Teil bereits realisiert.

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 Absatz 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.

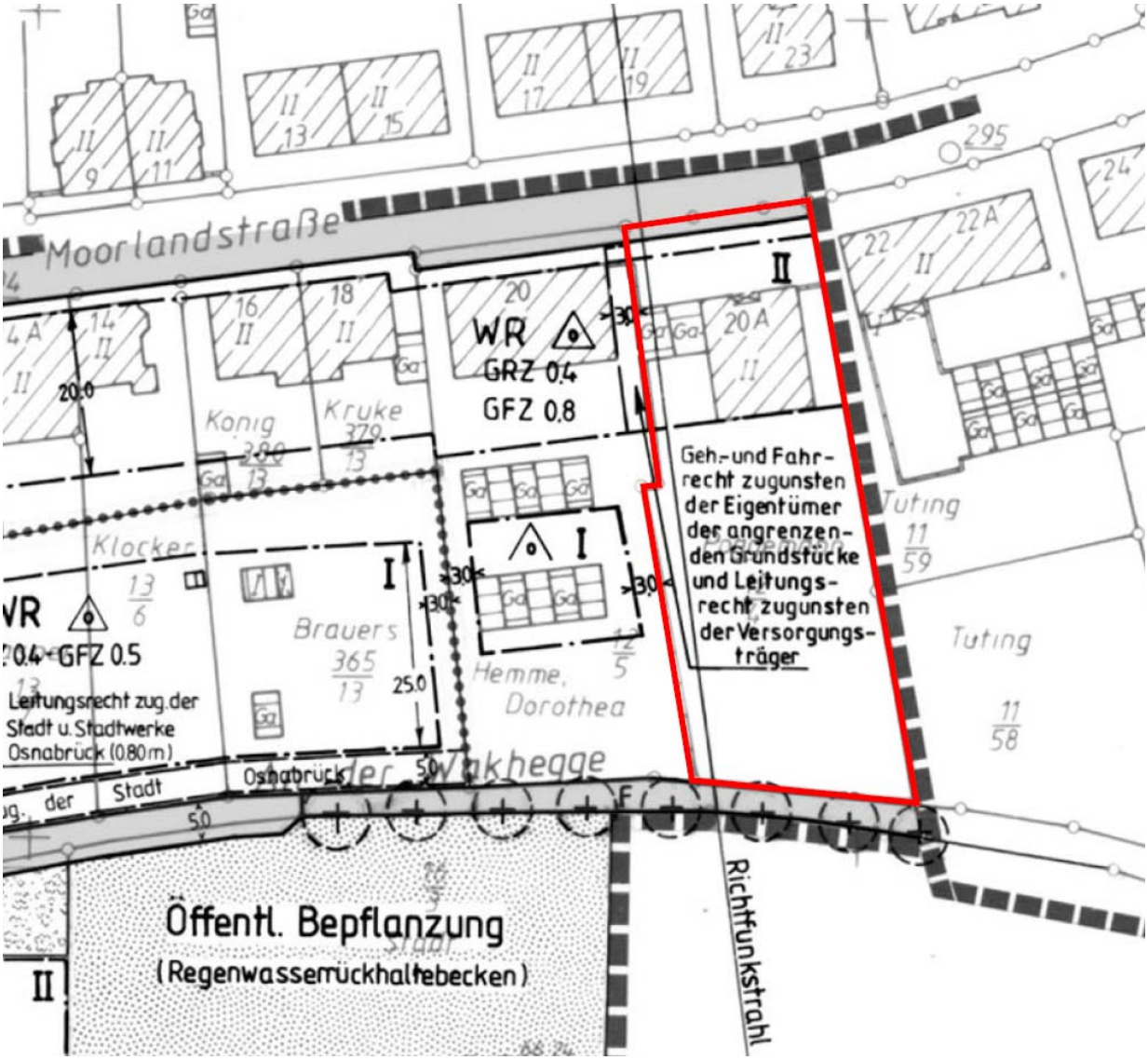
2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 383 – Moorlandstraße/Süntelstraße –. Dieser ist am 26.02.1982 erstmals in Kraft getreten. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 05.03.1999, bezog sich auf das Grundstück *Moorlandstraße* 20 (Nachverdichtung in 2. Reihe).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 383 – Moorlandstraße/Süntelstraße – setzt für den Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Baugrenzen umfassen einen knapp 20 m tiefen Bereich, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind. Aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes planungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Der vordere Bereich des Grundstücks Moorlandstraße 20a ist in einer Tiefe von 2 m als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 383 – Moorlandstraße/Süntelstraße –

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindliche Grundstück *Moorlandstraße* 20A befindet sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten durch Bebauung in zweiter Reihe im Bereich des Grundstückes *Moorlandstraße* 20A planungsrechtlich zu ermöglichen und eine damit verbundene höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche im Planbereich zu schaffen.

Städtebaulich soll damit eine nachbarschaftsverträgliche Wohnbebauung in zweiter Reihe entstehen, welche attraktiven zusätzlichen Wohnraum in diesem Stadtteil schafft. Außerdem soll auch der vordere Bereich des Grundstückes neu überplant werden, wodurch sowohl der Fortbestand des bestehenden Gebäudes sowie auch eine Neuerrichtung ermöglicht werden soll.

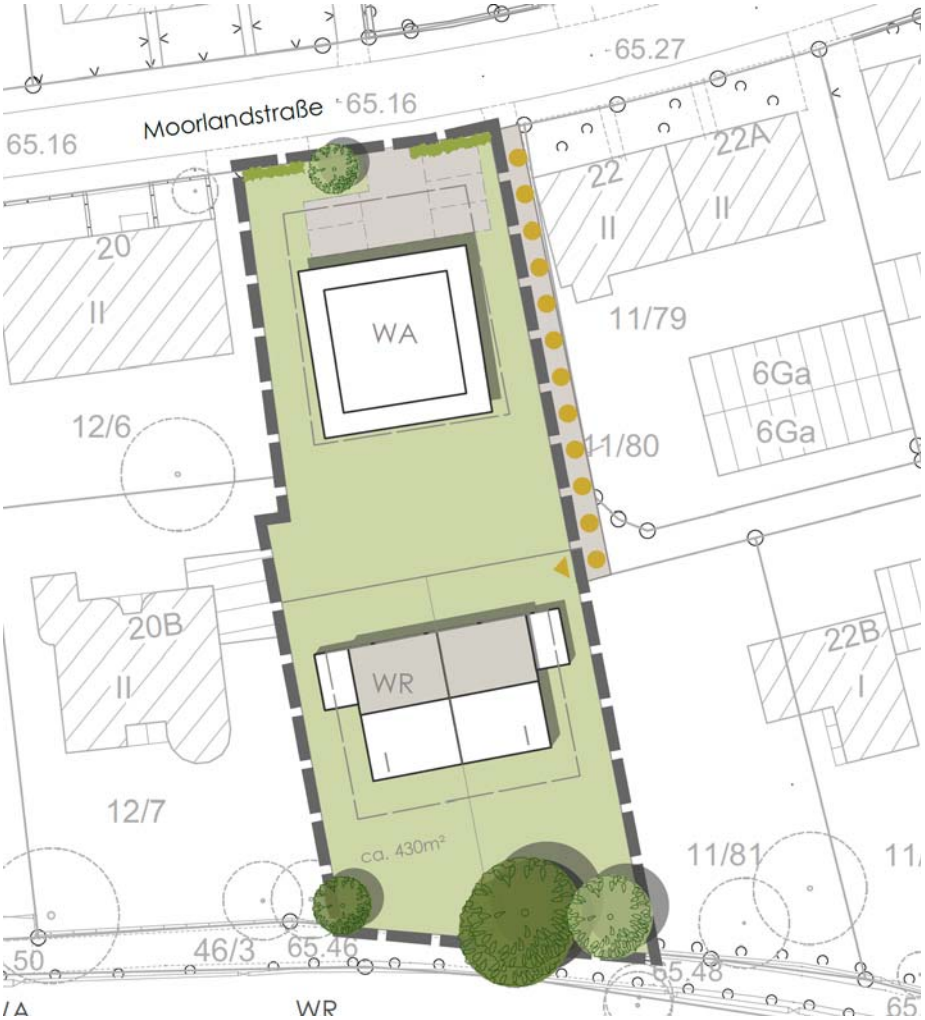
C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, den rückwärtigen, vormals als Gartenland genutzten Bereich des Grundstückes für die Realisierung von zusätzlichen Wohngebäuden, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügen sollen, planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen. Dabei bleibt aufgrund der großzügigen Grundstücksschnitte weiterhin der Charakter einer aufgelockerten Siedlungsstruktur erhalten.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche in zweiter Reihe soll ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss und insgesamt maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über einen vorhandenen privaten Erschließungsweg verlaufen. 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 können vorhandene Freibereiche weitgehend erhalten bleiben und eine zusätzliche Bodenversieglung kann auf das notwendige Maß beschränkt werden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Stand 13.11.2018)

1.1. Planungsalternativen

Grundsätzlich anders gelagerte Alternativen zur Weiterentwicklung des geltenden Planungsrechts drängen sich aufgrund der vorhandenen Erschließungs-, Grundstücks- und Bestandsgebäudesituation – gerade auch im Sinne einer wohnbaulichen Nachverdichtung – nicht auf.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation über die Moorlandstraße wird nicht geändert. Der rückwärtige Bereich des Baugrundstückes kann über den vorhandenen, östlich verlaufenden Stichweg an die Moorlandstraße angeschlossen werden. Die Benutzung der vorgenannten Grundstücke zu diesem Zweck muss durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten gesichert werden. 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.

Die im Ursprungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche im vorderen Grundstücksbereich wird nicht mehr vorgesehen. Eine Verbreiterung der *Moorlandstraße* wird zukünftig nicht mehr beabsichtigt.

2.2. Technische Erschließung

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

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

Das 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.

Aufgrund der geeigneten geologischen und wasserhaushaltstechnischen Voraussetzungen wird auf dem Grundstück bereits eine Regenwasserversickerung durchgeführt. Im Zuge einer Neubebauung im hinteren Bereich müsste diese Versickerungsanlage aufgegeben werden bzw. ersetzt werden.

Es sollte weiterhin – wenn möglich – eine Versickerung stattfinden. Hierdurch würde den zukünftigen Bauherren, insbesondere für den hinteren Grundstücksbereich, eine mittelfristige finanzielle Erleichterung entstehen, da der Bau und die Gebühren für die Regenwasserentwässerung entfallen. Die Voraussetzungen müssten im Rahmen der Baugrunduntersuchung für das konkrete Bauvorhaben abgeprüft werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb der Einzugsbereiche der öffentlichen Kinderspielplätze *Am Süntelbach* und *Barmscher Straße/Hasefriedhof* Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche ist somit nicht erforderlich.

Im Stadtteil Sonnenhügel befinden sich zwei Grundschulen, ein großes Schulzentrum und mehrere Kindergärten.

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 reine Wohngebiete (WR) oder 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 die vordere Baureihe 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.

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 zum einen um eine Bebauung in zweiter Reihe mit einer schmalen Zufahrtsmöglichkeit handelt und zum anderen die umliegenden rückwärtigen Bereiche ebenfalls als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt sind, 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 vorderen Grundstücksbereich (WA) gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Dieses entspricht den Vorgaben des Bestandsbebauungsplans sowie des angrenzenden Bebauungsplan. Eine Festsetzung von drei oder mehr Vollgeschossen ist nicht mit dem umliegenden Bebauungscharakter vereinbar.

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für die Bestandsbebauung im Änderungsbereich eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses entspricht ebenso den bestehenden Festsetzungen.

Für die zusätzliche Bebauung des reinen Wohngebiets (rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe) sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss bei einer maximalen GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,4 zulässig. Die damit eingeschränkte Nutzungsintensität der rückwärtigen Grundstücksbereiche trägt dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Garten- und Freibereiche Rechnung und entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauung in zweiter Reihe.

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. So liegt die zulässige maximale Firsthöhe für den WA-Bereich bei 75 m über Normalhöhennull (NHN). Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 10 m.

Eine zukünftige Bebauung im WR-Bereich soll eine maximale Gebäudehöhe von ca. 9 m nicht überschreiten. Daher wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 74 m über NHN auf die topographische Ausgangshöhe festgelegt.

Durch die gewählte Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäudehöhen der Wohngebäude in die bestehende Nachbarschaft eingliedern. Dabei soll sich durch die geringere Höhenfestsetzung im hinteren Grundstücksbereich die Bebauung gegenüber der vorderen Bebauung unterordnen bzw. an der benachbarten Bebauung in zweiter Reihe orientieren.

4.3. Bauweise

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

Für die zusätzlichen Bauflächen in zweiter Reihe (WR) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bauweise entspricht dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Konzept. Somit wird im Änderungsbereich eine der näheren Umgebung entsprechend aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes sichergestellt.

Die zulässige Bauweise für das allgemeine Wohngebiet (WA) an der *Moorlandstraße* wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der gewünschten städtebaulichen Ordnung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die Tiefe der Baugrenzen für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 20,00m und einem Abstand von 5,00m zur Moorlandstraße wurde aus dem Ursprungsplan übernommen, lediglich die erforderlichen Grenzabstände wurden – auch zugunsten eines erforderlichen Leitungsrechts - zurückgenommen. Das Baufenster für den rückwärtigen Grundstücksbereich (WR) hat eine Tiefe von 15m. Mit ca. 18,00m Abstand zwischen den Baufelder werden ausreichende Sozialabstände gewahrt.

Um eine unverhältnismäßig starke Versiegelung bzw. Überbauung des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze durch Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese Anlagen in einem Streifen von 1m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke bei Bedarf mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

Im Planbereich werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soll den Anschluss des Planbereichs an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sicherstellen.

4.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Wohneinheiten im reinen Wohngebiet (WR) auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei einem Einfamilienhaus und auf maximal eine Wohneinheit pro Hälfte bei einer Doppelhausbebauung begrenzt die Nutzungsintensität der Grundstücksbereiche trägt zu einer – unter Würdigung nachbarlicher Belange – vertretbaren städtebaulichen Nachverdichtung bei.

4.5.3. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung < 15° 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. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

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

4.5.4. Erhalt von Bäumen

Um die ökologische Qualität des Plangebiets in Teilen zu erhalten und dem ökologischen Vermeidungsgedanken bei städtebaulichen Planungen Rechnung zu tragen, wird ein weitge-

hender Erhalt des Altbaumbestandes im Plangebiet angestrebt. Dabei wurden zwei Blutbuchen (Stammdurchmesser 50 cm) mit einem Erhaltungsgebot belegt, da von diesen Bäumen eine raumdominante Wirkung ausgeht.

4.5.5. Anpflanzen von Bäumen und Hecken

Die Moorlandstraße wird zurzeit durch eine einheitliche Bebauungsstruktur mit traufständigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Bestandsgebäude Moorlandstraße 20a im Änderungsbereich fällt aus dieser Struktur heraus. Die Baukubatur springt zurück, dadurch ist ein größerer Vorgartenbereich vorhanden. Um im Bestand sowie auch bei Neubebauung den vorderen Bereich zu gestalten und zu verhindern, dass eine übermäßige Versiegelung entsteht, wird die Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaums vorgesehen.

Darüber hinaus sind Stellplätze, die in diesem Bereich errichtet werden, mit einer heimischen Laubhecke (s. Pflanzliste A) einzugrünen.

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

Um eine zeitgemäße Bauform mit zwei Vollgeschossen und einem möglichen Staffelgeschoss im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu ermöglichen, erfolgt keine detaillierte Festsetzung einer Dachneigung für den vorderen Grundstücksbereich. Zwar weist die benachbarte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Bestand entlang der Moorlandstraße eine sehr homogene Dachform mit starkgeneigten Dächern aus, allerdings wird dieses nicht über die bestehende Bebauungspläne geregelt. Bei einem Abriss des Bestands könnte eine Neubebauung auch mit flachgeneigten Dächern oder Flachdach erfolgen. In einem Fall in der weiteren Umgebung ist dieser Fall bereits eingetreten. Gerade im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind geneigte Dächer nicht mehr zeitgemäß. Hier zeigt sich eine sehr deutliche Tendenz zu sehr flachgeneigten Dächern oder auch Flachdächern, um den Wohnraum in den obersten Geschossen optimal auszunutzen.

Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine Dachneigung von 15° bis 40°festgelegt. Hintergrund ist hier die Gestaltung der benachbarten Bebauung in 2. Reihe, an die sich die Neuplanung anlehnen soll. Durch die relativ hohe Variabilität der Dachform, sind auch zeitgemäße Baukubaturen möglich.

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

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

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

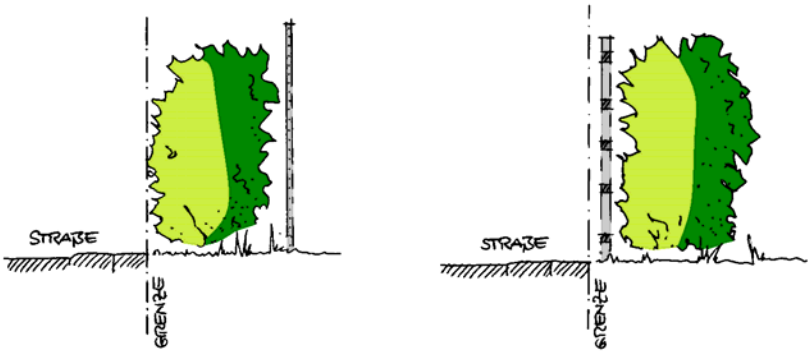
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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 **tr**ocken/ **f**ri**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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 pyraster	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 **tr**ocken / **fr**i**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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 **tr**ocken/ **fr**i**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	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 Bauherrinnen 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 383 – Moorlandstraße/Süntelstraße – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 383 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die Baufenster liegen im Bereich derzeit bestehender Bebauung bzw. innerhalb von Gartenflächen mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer unproblematischen bioklimatischen Ausgangssituation. Zwei aus fachlicher Sicht als erhaltenswert eingestufte Blutbuchen im südlichen Änderungsbereich werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit geschützt. Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 6 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 wertvollerer Außenbereichsflächen gegeben. Mit dem Eingriff in den Naturhaushalt wird zudem durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Erhaltungs- und Pflanzgebot für Laubbäume) verantwortungsvoll umgegangen.

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 *Am Süntelbach* und *Barmscher Straße/Hasefriedhof* erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 1.732 m²**	
Bauflächen:	ca. 1.732 m²	
davon reiner Wohngebiet (WR):		ca. 857 m²
davon allgemeines Wohngebiete (WA):		ca. 875 m²