Bebauungsplan Nr. 399 - Margaretenkirche Voxtrup - 11. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 01.10.2019

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

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

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 30.04.2019 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 06.05.2019 bis 31.05.2019 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.300 m². Die 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 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 § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Nach dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 zu den „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ wird die Stadt Osnabrück Bebauungsplanverfahren für den Bau neuer Wohnungen u. a. nur dann einleiten, wenn sich die Eigentümer bzw. Investoren verpflichten, bei der Schaffung von acht oder mehr Wohneinheiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da der vorliegenden Bauleitplanung kein Vorhaben zugrunde liegt, das für sich alleine genommen bereits acht oder mehr Wohneinheiten umfasst, finden hier die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ keine Anwendung.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Voxtrup und liegt zwischen *Wasserwerkstraße*, *Düstruper Kirchweg*, *An der Magaretenkirche* und *Wellmannsweg*. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Im Änderungsbereich befindet sich eine offene Bebauung mit allgemeiner Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Angrenzend an den Planbereich schließen sich vornehmlich Einzelhaus- und kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke an. Östlich an den Geltungsbereich schließt das Grundstück der Margaretenkirche mit dem dazugehörigen Kindergarten und dem Gemeindehaus an.

Nordwestlich des Planbereichs verläuft die Trasse einer 380 kV-Freileitungstrasse. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die Sportanlage des VfR Voxtrup.

Einige Grundstücksbereiche befinden sich im Bereich der geltenden Zone II des Wasserschutzgebiets Düstrup-Hettlich. Eine Änderung der Zonenfestsetzung von Zone II auf Zone III ist geplant. Solange die Festsetzung als Zone II Bestand hat, wird für die Baufelder, die innerhalb dieses Bereichs liegen, bestehen erhebliche wasserrechtliche Restriktionen in Bezug auf eine Bebauung.

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 Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019). Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

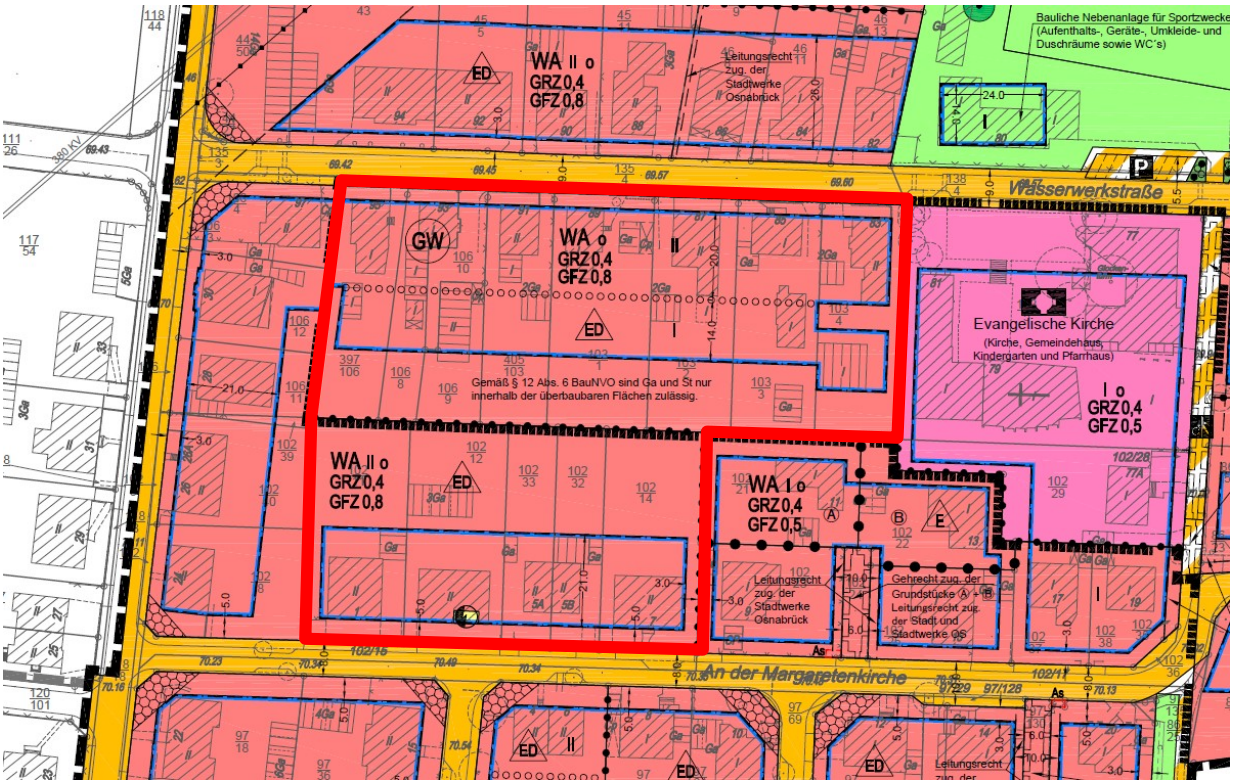
2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan zum B-Plan Nr. 399 – *Margaretenkirche Voxtrup* –, Stand 25.08.1989



Im Planbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 399 – Margaretenkirche Voxtrup -, welcher am 17.07.1981 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 25.08.1989 geändert wurde. Durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 – An der Margaretenkirche – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Vollgeschosszahl von II, durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt.

Die Grundstücke im Planbereich weisen darüber hinaus weitere unterschiedliche Festsetzungen und die Baufelder unterschiedliche Tiefen auf.

Die Grundstücke *An der Margaretenkirche* werden durch ein Baufeld mit 21m Tiefe bestimmt. Hier ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die Grundstücke an der *Wasserwerkstraße* 83 – 95 wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 vom 25.08.1989 überplant. Die überbaubare Fläche wurde hierdurch

auf insgesamt 34m erweitert, wobei der hintere – 14m breite – Bereich nur I-geschossig bebaubar festgesetzt wurde. Für diese Grundstücke wurde weiterhin festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Zudem sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

Das umliegende Wohngebiet ist im B-Plan Nr. 399 ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Grundstück der angrenzenden Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum (Einzeleigentum).

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, August 2019)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, auf den Grundstücken *An der Margaretenkirche* 1, 3, 5A, 5B und 7 die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um eine weitere Wohnbebauung in zweiter Reihe zulassen zu können. Für weitere Grundstücke im Plangebiet soll die Ausnutzbarkeit der vorhandenen Bebauung erweitert bzw. ergänzend geregelt werden. Dabei soll für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

Weiterhin werden die 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 28.03.2019

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die vorhandenen untergenutzten Garten- und Freiflächen für die Schaffung von Wohnraum zu qualifizieren. Die von der Planung betroffenen Grundstücke zur Bebauung in 2. Reihe werden über die vorderen Grundstücke von der Straße *An der Margaretenkirche* erschlossen.

Insgesamt können dort max. 5 neue Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen, welche sich in ihrer Gebäudehöhe an den benachbarten Bestandsgebäuden orientieren bzw. unterordnen. 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.

Für die Grundstücke an der *Wasserwerkstraße* wird hinsichtlich des bestehenden Planungsrechts eine Ergänzung vorgenommen. Der bestehende – mit 34 m bereits sehr große – überbaubare Bereich wird auf der gesamten Tiefe für eine zweigeschossige Bebauung überplant. Somit sind auch hier im hinteren Bereich zweigeschossige Anbauten oder Einzelhäuser zulässig. Da sich dieser Bereich bereits im Bestand durch eine sehr heterogene Bebauung darstellt, wird auf eine Ausweisung mit zwei parallel verlaufenden Baufeldern verzichtet.

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 scheidet aus, da keine Flächenverfügbarkeit besteht.

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. 85 % erzielt werden.

2. Erschließung

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. Ggf. sind Gemeinschaftslösungen mit den hinterliegenden Grundstücken sinnvoll. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO können derartige Nebenanlagen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) 2 und 3 auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Für die Grundstücke in 2. 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.

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Versorgungsträger bzw. private Entwässerungsanlagen 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.

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. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk gesichert. 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. 1 m bis 2 m für eine Niederschlagsversickerung 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.

Ist eine Versickerung nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden Allerdings ist hierzu – aufgrund der geringen Mehrkapazitäten - eine Drosselung auf 0,5 l/s erforderlich.

2.3. Soziale Infrastruktur

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

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Straße *Wellmannswiesen*. Ebenso ist der Bolzplatz *Am Sportplatz* 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:

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. Westlich des Plangebiets befindet sich die Bundesautobahn (BAB) 33. Gemäß Lärmkartierung der Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2010 werden Teile des Plangebietes mit > 55 – 60 dB(A) nach Tag-Abend-Nacht-Pegel belastet. Durch die Planungen zum Ausbau der B51 und zum Lückenschluss der A33 zur A1 ist in Zukunft mit einer höheren Belastung zu rechnen. Anhand der Ergebnisse einer vom Land Niedersachsen beauftragten schalltechnischen Untersuchung zu den prognostizierten Auswirkungen des Lückenschlusses wurde im Planbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Innerhalb des vorgenannten Bereichs müssen die Außenbauteile der betroffenen Wohngebäude mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche Schalldämmmaß entsprechen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht (entspricht dem im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich II) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen. Der Schallschutz für die hier befindlichen Nutzungen ist durch entsprechende Maßnahmen an den Fassaden insgesamt nachzuweisen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 in den Außenbereichen ist durch verhältnismäßige Festsetzungen und Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht zu verhindern. Vor dem Hintergrund der nur geringen Überschreitung der Orientierungswerte, der städtebaulichen Eignung der Flächen, des Vorrangs der Innenentwicklung und der steigenden Wohnraumnachfrage in der Stadt Osnabrück wird die Überschreitung dennoch als hinnehmbar angesehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden eingehalten.

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. Sportlärm

Nordöstlich an den Planbereich grenzt die Sportanlage des VfR Voxtrup an. Durch die Abstände von mehr als 85 m zwischen Sportflächen und neu geplanter Wohnbebauung kann eine erhebliche Lärmeinwirkung ausgeschlossen werden.

3.4. 380 kV-Höchstspannungsfreileitung

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines 400 m Korridors zur 380-kV-Höchstspannungsfreileitung UA Lüstringen – Westerkappeln.

Die Obere Landesplanungsbehörde, das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, hat bezüglich der Bewertung potenzieller Wohngebietsentwicklungen entlang dieser 380-kV-Höchstspannungsfreileitung folgende Bewertung zur Vereinbarkeit mit den Zielen des LROP Niedersachsen formuliert: „Durch vorhandene Wohnbebauung im Abstand von weniger als 400 m zur vorhandenen Leitungstrasse ist diese dort nicht geeignet im Sinne des LROP. Da es sich nicht um eine „geeignete Trasse“ im Sinne von Kapitel 4.2 Ziffer 07 Satz 4 LROP handelt, greift Satz 11 nicht. Damit widerspricht die Bauleitplanung bei einer formellen Betrachtung nicht den Zielen der Raumordnung.“

Die 380-kV-Leitung wurde ursprünglich auf der 220-kV-Spannungsebene betrieben und auf der Basis des Planfeststellungsbeschlusses vom 06.10.2016 auf 380-kV umgestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese Leitung über mehrere Jahrzehnte betrieben wird.

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. Analog zu der ursprünglichen Festsetzung im vorliegenden Planbereich 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. Dieses entspricht auch dem vorhandenen Charakter des Bereichs.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich gilt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, für die vorhandenen Grundstücke entlang der *Wasserwerkstraße* wird somit ein weiteres Vollge-

schoss für den hinteren Bereich der Baufelder zulässig bzw. 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. Zudem befinden sich bereits zweigeschossige Gebäude in diesem Bereich.

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. Dieses entspricht der ursprünglichen Festsetzung.

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, da der bisherige Bebauungsplan hierzu zum Teil keine Aussage trifft.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) werden die Gebäudehöhen auf am Bestand orientierte Werte festgelegt. Weiterhin wird aufgrund der relativ hohen maximalen Gebäudehöhe zusätzlich eine Traufhöhe festgelegt. Hiermit wird die Bestandssituation hinsichtlich der Dachgestaltung mit geneigten Dächer aufgegriffen und eine Gebäudehöhenentwicklung unter Berücksichtigung des Bestands begrenzt. Die Traufhöhenfestsetzung wird durch die Festsetzung einer minimalen bzw. maximalen Dachneigung ergänzt.

So liegen die zulässigen maximalen Firsthöhen bei 82,5 m über Normalhöhennull (NHN) und die maximale Traufhöhe bei 77,5 m über NHN. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 12 m und einer Traufhöhe von ca. 7 m.

Zukünftige Gebäude in den ergänzend zu bebauenden Flächen (WA 3) sollen sich der Bestandsbebauung leicht unterordnen. Gleichzeitig soll für die neue Bebauung die Ermöglichung eines zweiten Vollgeschosses erreicht werden. Daher wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 80,0 m über NHN bezogenen auf die jeweilige topographische Ausgangshöhe sowie flankierend eine geringere Dachneigung festgelegt. Hierdurch wird eine Gebäudehöhe von ca. 9,50 m angestrebt, die sich damit unterhalb der Gebäudehöhen der Bestandsbebauung einordnet.

Um eine möglichst große Flexibilität für die Gestaltung der Wohngebäude zu gewährleisten, wird im WA 3 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 Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nur Einzelhäuser und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise entspricht den ursprünglichen Festsetzungen der Bestandsbebauung und somit auch dem städtebaulichen Charakter der unmittelbaren Umgebung.

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 *An der Margaretenkirche* (WA 2) 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 für das Gebiet WA 2 die Tiefe von ursprünglich 21 m auf 15 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 für diesen Bereich 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 im WA 3-Bereich wird ein 15 m tiefes Baufenster festgesetzt. In diesem soll, in ihren Maßen dem Bestand untergeordnete, zusätzliche Einzel- und Doppelhausbebauungen ermöglicht werden.

Für die Grundstücke entlang der *Wasserwerkstraße* (WA 1) ändert sich der überbaubare Bereich in Bezug auf den Bestandsplan nicht. Durch die vorhandene sehr heterogene Baustruktur ist in diesem Fall die Beibehaltung eines sehr tiefen Baufelds sinnvoller. Für alle Grundstücke sind Erweiterungsmöglichkeiten, auch in Form von einer Bebauung in zweiter Reihe gegeben.

Innerhalb des WA 1-Bereichs sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen nicht zulässig. Hiermit wird die ursprüngliche Bebauungsplanfestsetzung übernommen. Da es sich bereits um einen sehr umfangreichen überbaubaren Bereich handelt, der sogar im Rahmen eines Änderungsverfahrens nochmals ergänzt wurde, sollen weitere Bereiche für ergänzende Gebäude vermieden werden.

Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

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 Obergrenze von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und Grundstück im Bereich des WA 3-Gebiets wird dabei als städtebaulich vertretbar angesehen. Hierdurch wird auch dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Garten- und Freibereiche Rechnung getragen.

4.5.2. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern im Bereich der Bebauung in zweiter Reihe (WA 3) 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 heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. 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.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

4.5.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Bedingt durch die jahrzehntelange überwiegend gärtnerische Nutzung der Gartenbereiche sind die geplanten Bauflächen relativ stark durchgrünt. Besonders prägend ist hierbei eine lineare Baum- und Heckenstruktur entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen im inneren Bereich des Plangebiets. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt für die Gartenbereiche heraus, dass bestimmte gefährdete Vogelarten an diese vorhandenen Hecken- und Baumstrukturen als wichtige Habitate gebunden sind. Ähnliche Strukturen finden sich in der weiteren Umgebung des Planbereichs nicht.

Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, wird die Hecken- und Gehölzstruktur im Plangebiet festgesetzt. Somit wird der Erhalt und ggf. Ersatz sichergestellt. Es wird ein 1,5 m breiter Heckenstreifen (Gesamtbreite 3m) entlang der Grundstücksgrenzen in der Mitte des Plangebietes festgeschrieben. Zudem werden vier vorhandene Bäume festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und nach Abgang durch heimische Laub-Heckengehölze bzw. Bäume (siehe Pflanzliste A) zu ersetzen.

4.5.4. Anpflanzen von Bäumen

Zum Erhalt des vorhandenen Strukturreichtums in Hinblick auf den Artenschutz (vgl. Kapitel 4.6.4) und zur Gewährleistung von ökologisch hochwertigen Strukturen wird das Pflanzen eines Baumes je 400 m² Grundstücksfläche vorgegeben . Bei den Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	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
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**is**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**is**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

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

Der Änderungsbereich wird von einer Bestandsbebauung mit geneigten Dächern geprägt. Ergänzend zum Ursprungsplan wird für die Bestandsbebauung eine Dachneigung von mindestens 25° 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, insbesondere in Bezug auf die vorhanden relativ hohen Trauf- und Gebäudehöhen. Es soll auch sichergestellt sein, dass bei eventuellen Gebäudeabrissen und

Neubauten im Bereich des jetzigen Bestands weiterhin eine geneigte Dachform realisiert wird, die sich in das Straßenbild einfügt. Durch die 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.

Für die neu zu errichtenden Gebäude in 2. Reihe werden geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis maximal 30° festgelegt. Dieses hat zum Ziel, das neue Gebäude so errichtet werden, dass ein Gründach realisiert werden kann. Diese Anlagen sind nur auf eher flach geneigten Dächern möglich, so dass ergänzend zur Festsetzung eines Gründaches eine begleitende Festsetzung zur Dachneigung für diesen Bereich erfolgt.

5.2. Einfriedungen

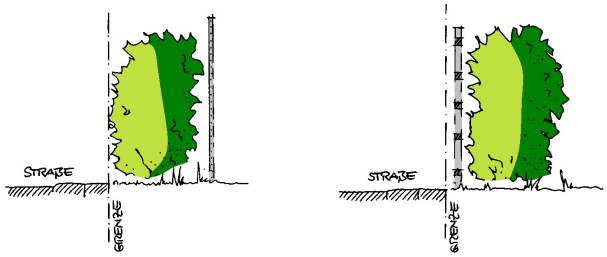
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (siehe 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.

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

5.3. Regenwasserbewirtschaftung

Da die Versickerungskarte der Stadt Osnabrück für den Planbereich eine grundsätzlich gute Versickerungsfähigkeit der bislang unversiegelten Böden ausweist, ist das auf den Baugrundstücken innerhalb des WA 3-Gebiets anfallende Niederschlagswasser - unbeschadet der Rechte Dritter - über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Grundidee der im Bebauungsplan verankerten dezentraler Regenwasserbewirtschaftung ist es, die Entstehung von Abfluss aus Regenwasser möglichst direkt am Entstehungsort zu vermeiden bzw. zu verringern oder durch Zwischenspeicherung zu verzögern. Ziel einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist es dabei, den natürlichen, lokalen Wasserkreislauf (also ohne Bebauung) so wenig wie möglich zu verändern und dabei die Qualität von Grundwasser und Gewässern nicht nachteilig zu beeinflussen.

Durch die Zwischenspeicherung von Regenwasser am Ort der Entstehung werden Abflussspitzen in Kanalisation und Gewässer gedämpft und das Volumen an Oberflächenabfluss verringert. Da eine Zwischenspeicherung insbesondere bei Starkregen vorteilhaft ist und anschließend ein Großteil des Regens wieder verdunstet, was eine Kühlung der Umgebungsluft zur Folge hat, wird durch die festgesetzte Regenwasserbewirtschaftung eine Maßnahme zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel umgesetzt. Durch Grünflächen und Pflanzen entstehen zudem Rückzugsräume für Tiere, was insgesamt die biologische Vielfalt (Biodiversität) erhöht.

Abweichungen von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung können zugelassen, wenn die speziellen örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Regenwassers auf dem jeweiligen Baugrundstück nachweislich nicht zulassen.

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

Innerhalb des Plangebiets besteht auf den Grundstücken *Wasserwerkstraße* 91 – 95 im rückwärtigen Bereich ein Kampfmittelverdacht. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover – Dezernat 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst – empfohlen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Planbereich keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Im Bebauungsplanentwurf ist vorsorglich ergänzend der Hinweis mitaufgenommen worden, dass im Plangebiet mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Wasserschutzgebiet

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen der Schutzzone II (200 m Radius zum Tiefbrunnen 4) und III des Wasserschutzgebiets Düstrup-Hettlich. In diesem Bereich gelten nach der bestehenden Schutzgebietsverordnung die Verbote und Beschränkungen der Schutzzone II für Planungen, durch die eine Verringerung des natürlichen Grundwasserschutzes zu erwarten ist. Bei Planungen und dem Bau neu entstehender Gebäude müssen die jeweils geltenden Nutzungsbeschränkungen beachtet werden, um dem Natur- und Bodenschutz Rechnung zu tragen.

Der in diesem Fall relevante Festgesteinsgrundwasserleiter ist im Umfeld des Tiefbrunnens 4, einschließlich des Bereichs des Bebauungsplans, gut geschützt. Dem Festgestein lagert eine geringdurchlässige Verwitterungszone auf. Diese wird ihrerseits durch geringdurchlässige Sedimente mit mehreren Metern Mächtigkeit überlagert. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung nicht in den Bereich geringdurchlässiger Schichten zwischen dem Fest- und dem Lockergestein reicht (keine Tiefgaragen o. ä.).

Oberhalb der geringdurchlässigen Schichten ist ein sandiger Lockergesteinsgrundwasserleiter mit mehreren Metern Mächtigkeit ausgebildet, in dem das Grundwasser nach Norden strömt. Dadurch ist ein zusätzlicher Schutz des Festgesteinsgrundwasserleiters gewährleistet. Aufgrund einer fehlenden Dokumentation zu den Brunnenabdichtungen wird im Rahmen der aktuellen Untersuchungen zu einer Neuausweisung des Wasserschutzgebietes für die Sicherung des Tiefbrunnens 4 dennoch die Beibehaltung einer engeren Schutzzone um den Brunnen empfohlen. Diese kann jedoch mit einem Radius von 50 m deutlich kleiner dimensioniert werden. Nach dem Planungsstand zur Neuausweisung des Wasserschutzgebietes fällt der Bereich des Bebauungsplans künftig entsprechend in die Schutzzone III ohne zusätzliche Beschränkungen und Verbote.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung keine Verringerung des natürlichen Grundwasserschutzes im Festgestein zu erwarten ist. Voraussetzung ist, dass ein Abtrag der geringdurchlässigen Schichten oberhalb des Festgesteins unterbleibt. Der Ansatz der Verbote und Beschränkungen der Schutzzone II der bestehenden Schutzzonenverordnung ist dann für ein Vorhaben nicht erforderlich. Es sind die Verbote und Beschränkungen der Schutzzone III zu beachten.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 – Margaretenkirche Voxtrup – entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 - Margaretenkirche Voxtrup - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die neuen Baufenster erstrecken sich über bestehende Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit hinsichtlich der Biotoptypen. Die bioklimatische Ausgangssituation wird naturgemäß durch die zusätzlichen Versiegelungen verschlechtert. Allerdings wird diese Beeinträchtigung durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den neuen Gebäuden

maßgeblich gemindert. 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 der Hinweise Nr. 9 und 10 sichergestellt wird, dass maßgebliche Vegetationsstrukturen erhalten bleiben und daher 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.

E Abwägung der Umweltbelange

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt eine moderate Nachverdichtung in einem besiedelten Innenbereich. 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. Dachbegrünung) verantwortungsvoll umgegangen. Um den Belangen des Artenschutzes (Vogelschutz) Rechnung zu tragen, erfolgen Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz des zentralen Baum- und Heckenstreifens als Minderungsmaßnahme.

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 ist der öffentliche Kinderspielplatz im Bereich *Wellmannswiesen* erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 11.300 m²**	
Bauflächen:	ca. 11.300 m²	
davon Allgemeine Wohngebiete (WA):		ca. 11.300 m²